

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

# 海外投資人加碼購買加州房地產

## 最新數據顯示令人懷抱希望 房市可望邁向復甦

【文接B1】當時機進場！

GoGo貸款及房地產投資專業經紀袁立功指出，洛杉磯縣8月房價回升，尤其聖蓋博華裔聚居城市房價有小幅升幅，加州房地產經紀協會日前公布的好消息讓人懷抱希望，房市可能邁向復甦。

加州房地產經紀協會最新數據顯示，洛縣獨立屋8月中間房價為34萬9600元，比7月上漲1.2%，比去年同期上漲2.8%，成交量比7月增加1.7%，但比去年同期減少9.3%。波莫那8月中間房價為22萬5000元，遠高於去年同期的19萬元，以21.5%上漲幅度晉身加州前十大房價增長城市。聖迪瑪斯中間房價39萬7500元，比去年同期增長13.6%。

GoGo貸款及房地產投資專業經紀袁立功表示，全美大部分地區普遍下跌，但華裔聚居城市「抗跌性

較強，華裔移民大多有積蓄，只要屋況好、學區佳、價格合理，房屋上市後都攬搶手，東區尤以核桃市、鑽石吧市為代表。

與2009年相比，聖蓋博華裔居住城市阿罕布拉、巴沙迪那及聖蓋博的房價卻有小幅下降趨勢。阿罕布拉8月中間房價下跌17.6%，跌至36萬6500元，去年同期為44萬5000元。巴沙迪那下跌16.7%，聖蓋博下跌16.5%。房價下跌與市場房地產來源有關，短賣屋、銀行屋及法拍屋亦拉低市場價格。此外，聯邦第一次購屋的8000元退稅政策結束，加州第一次購屋的10000元分三年抵稅預算即將用完，也導致買主尋求更便宜房屋，而未及賣出的房屋，也可能會適當降低售價。

30年長期固定房貸利率下跌至4.25%，創歷史最低，重新貸款屋

主創新高，亦將鼓勵有意願的購屋者貸款買房，有利刺激經濟。因重新貸款人數激增，亦拖慢了申請及審核時間。房市極有可能已探底，未來數月房價可能小幅攀升，加上今年9月的股市表現著實了得，道瓊這個月大漲近8%。假設月底道瓊守住目前的高點，將創下逾70年來最佳的9月漲幅。較今年更大的9月漲幅，得追溯到1939年，當年9月，道瓊工業平均指數上漲了13.5%。由於9月在美國股市早已是一個聲名狼藉的月份，本月意外強勁的走勢，無異為股市投資上了重要的一課。在股市的投資人亦可能獲利出場轉入投資房地產，把握歷史最低房貸利率及房價低點，有可能邁入三方獲利的最高境界。

八月份的新屋銷售與上月持平在28.8萬年率，基本符合普遍預期。整體股市對新屋銷售的反應不大，但房屋營建類股漲幅擴大了，KB Home 優於預期的最新結果為該類股提供支撐。最新數據顯示，南加州房地產市場雖持續低迷，但在整個行業習慣消極等待的同時，一些激進的投資者卻已開始進場，房產投資的觸底反彈已顯露跡象。

全美最大的房地產經紀公司CB Richard Ellis Group Inc.公司的數據顯示，商業房產投資復甦近在眼前。這家擁有2萬9000員工和300處辦公室的大公司，2009年初出現虧損，但在下半年就開始反彈並恢復贏利。該公司今年的情況繼續好轉，其原因是歐洲地區的房產銷售和出租的上升。相比之下，期待中的美國市場的反彈卻只聞雷聲不見

雨點，造成這種情況的根本原因是就業率恢復的滯後。

過去三年中從事房地產的投資者損失嚴重，但他們的手中仍有大量的資金要尋找方向。可是，有遠見的投資者往往敢於逆勢而為，特別是那些從事房產的投資者。CB Richard Ellis Group 執行長 Brett White 對南加州的房地產市場持激進和樂觀的態度，據他掌握的情況，對非獨立住宅以及公寓的需求正在增加，出租率也在上升，隨後跟進的將是辦公室的需求和零售業的好轉。

此時出手就是以折扣買下優良的資產，一切就取決於投資者是否願意冒一些風險。Brett White 的建議是，買入一些看上去並不討人喜歡的物業，市場反彈時將有較大的獲利。要買到便宜又好的房子，是許多人的夢想，房價低於市價的銀行屋，成為手邊有閒錢華人鎖定目標。

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。經簡單粉刷新美飾後亦有機會

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、及經驗豐富的操盤舵手，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，應慎重考慮後儘快請地產經紀下 Offer。

正想賣屋的華人朋友，建議可請您熟悉信任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、室內外整理美化後再上市，應可於一個內順利賣出。上市一兩週內若無多個潛在買主出價，或出價偏低，則應與地產經紀再次審慎評估定價是否合乎市場情況或行情。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。

某些地產經紀因無法說服屋主以合乎市場行情定價上市，也只有無奈的做些表面功夫交差了事，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、行銷經驗豐富的地產經紀，為您分析市場、擬定行銷策略，誠心負責的來協助您快速賣屋。



Jimmy Yuan 袁立功曾擔任東森美洲衛視副總裁、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，皆秉持著專業、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



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。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，本地投資人也可考慮把握適當時機進場！



# 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 ★

|  |  |
|--|--|
| <br><b>W. Covina</b><br>\$450,000<br>室內2150呎 3車庫<br>1990年建 近公園 學校 商場<br>10 Fwy 完全升級   | <br><b>Rowland Hts</b><br>超低現金價<br>\$298,000<br>小巧玲瓏 溫馨家園<br>3房2浴 2車庫<br>走路上小學 (K-8) 公園               |
| <br><b>Walnut</b><br>\$84,800<br>核桃學區 鐵門社區 3房2浴 室內1560呎<br>社區泳池 遊樂場 購物交通超級便利  | <br><b>Rowland Hts</b><br>\$648,000<br>高尚美麗屋 270' 超級景緻盡在眼簾<br>4房2.5浴 室內2280呎 地大15,000呎                 |
| <br><b>Walnut</b><br>\$198,000 起價<br>美景空地 核桃學區<br>7塊美景空地 位Cul-De-Sa<br><b>蘭卡斯特全平空地</b><br>★ 10 Acres.....僅售\$24萬<br>★ 4.7 Acres.....僅售\$15萬 | <br><b>出租 羅蘭崗美屋</b><br>月租\$1700<br>獨立屋3房2浴2車庫<br>新油漆 新地板 新雙層窗<br>新廚房 新浴室 新冷暖器<br>走路到香港廣場<br>交通方便 環境優雅 |