

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

房屋貸款利率創 40 年歷史新低

聰明屋主鎖定最低利率 重新貸款暴增

【文接A1】的申請重新貸款 refinance，其中包括剛重貸者，有些人自去年至今已第三度重貸。也有屋主趁此佳機以每月同樣的付款金額，卻將30年房貸改為15年房貸，省下大把利息。還有屋主重新貸款並貸出現金使用或做其他投資計劃，包括買房置產。

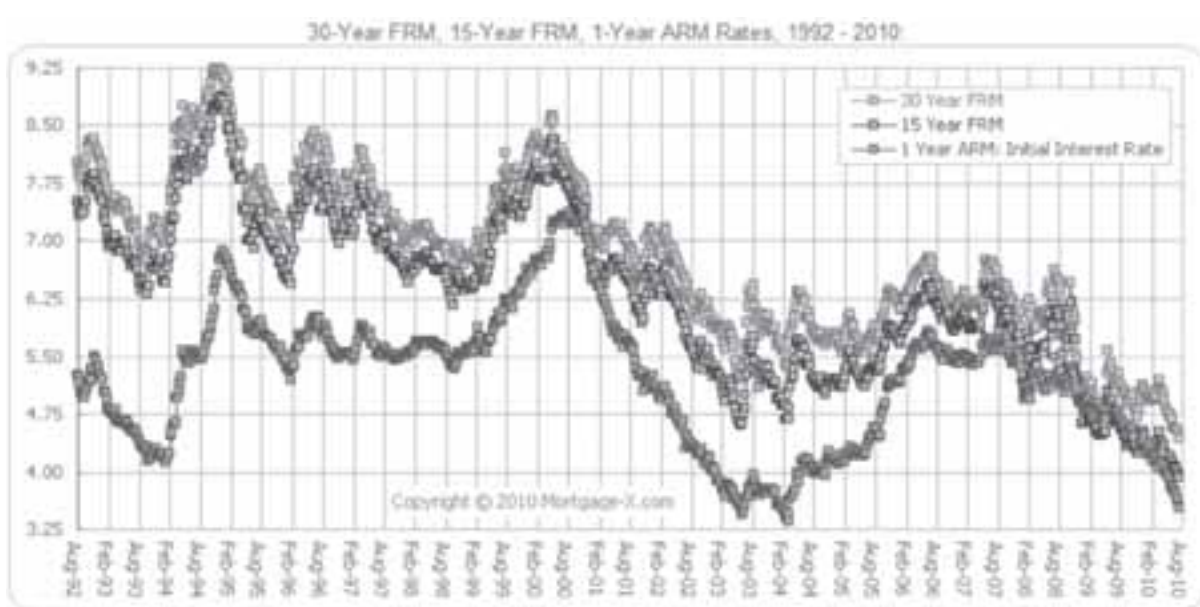
GoGo Funding 貸款經紀袁立功指出，這麼低的利率是自 1970 年以來首次看到的歷史低點。建議收入穩定，信用分數夠高，可考慮利用此超低利率重新貸款或貸出現款，亦可做其他投資理財之計劃，貸款利息亦可抵稅。

如果之前是採取沒有點數、沒有手續費的貸款模式，只要目前貸款利率比之前少 0.25-0.375%，都應考慮申請重貸。

信用分數 680 分以上，就有希望獲得房貸核准，信用分數愈高，貸款利率可能愈低。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。

若財力許可下，再投入適當金額讓淨值達 20%，信用分數也夠高，亦有可能獲得重貸。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。

在 Chino 買房子的王姓屋主被銀行拒絕重貸，三、四年前花 80 萬元在當地買一棟 4000 呎的獨立大屋，貸款金額 70 萬元，沒想到房價掉了約 30-40%。若想重貸，須先貼錢給銀行，根本不可能，也只有眼睜睜地看到利率續降，甚至需以短售脫手，希望不致影響信用紀錄。



貸款經紀袁立功表示，房貸或重貸可分查收入與不查收入兩大模式，除非工作出問題，或無法獲完整的貸款文件，申請重貸應該不會有太大的問題。

目前有點數、有手續費，30年期的房貸利率可低至 3.875%；沒有點數、沒有手續費，30年期的房貸利率可低至 4.5%，15年期可低至 3.875%。但申請者可獲得的實際利率也取決於其信用是否良好及是否快術速備齊文件。如果申請者信用分數達 740 分以上，將可獲得較好的貸款條件。長期而言，有點數較低的房貸利率，省下的貸款金額必多於沒有點數利率較高的模式，所以建議貸款人請貸款經紀為您仔細分析與計算，再做出準確判斷。在經濟極不景氣，省錢更是非常重要的節流方式。



若有任何房貸或重貸問題，都歡迎致電：626-617-1600 洽詢 GoGo Funding 貸款經紀袁立功。

表現黯淡的 8 月結束後，美國股市周三走勢亮麗，大漲逾 2%，道瓊工業平均指數收高 254.75 點或 2.54% 至 10269.47，為新的月份開

啟序幕。製造業有轉強跡象，投資人大表歡迎。由於中國大陸製造業活動反彈，且澳洲經濟成長強勁，股市開盤漲勢凌厲，強勁的製造業數據，振奋了投資人的信心，隨後美國公布製造業活動意外強勁，股市漲勢加速。由於開學前採購及消

費者反應稅率假期，多家零售商今日公布 8 月同店銷售意外強勁。路透社說，目前為止，約 65% 的零售商公布銷售優於預期。勞工市場一直是華爾街擔憂的主要來源。消費者支出 -- 推動美國經濟活動的主要動能 -- 與失業率密切相關。

9/2 週四美國勞工部上午公佈，截至 8 月 28 日為止，初次申請失業救濟金人數減少六千人，至 47.2 萬人。初次申請人數四週平均則是減少 2500 人，至 48.5 萬人。截至 8 月 21 日為止，連續領取失業金的人數減少 2.3 萬人，至 446 萬人。美國勞工部週五公佈，8 月份全國失業率為 9.6%，比前月上升 0.1 個百分點。

週四美股期指小漲。優於預期的房市、申請失業救濟以及零售數據緩解了市場對於就業市場的擔心情緒，美國大型零售商銷售優於預期，成屋銷售簽約指數上升，及申請失業金人數下降，提供了股市部份支撐。

週五美股開盤走高，標普 500 指數連續第 4 天上漲，勞工部統計顯示，8 月份雖然民營企業增加了 6 萬 7000 個工作機會，但由於 10 年一度的全國人口普查結束，11 萬 4000 名臨時普查員陸續解聘，以及州政府和地方政府裁員 1 萬名員工，整體而言，美國 8 月流失 5 萬 4000 個工作，失業率從 6 月和 7 月的 9.5% 上升到 9.6%。分析師說，股市若能守住本週的漲幅，顯示就業報告若符合預期，勞工節後，股市可望持續上漲。

環境雖不利，我們更努力；經濟不景氣，我們要爭氣！大家加油！

房屋貸款利率創新低 房屋重貸暴增，全國房貸銀行協會 The Mortgage Bankers Association 8/30 指出，由於利率續降，本月申請房屋重貸案在過去一個月已上升 26%，其中 82% 為重新貸款申請，其餘為新購屋貸款案。充分顯現精明的美國房屋屋主鎖定 40 年來最低利率的快速與效率！



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，皆本持著專業、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

速度取決於態度

地產經紀的工作態度

將是房產銷售速度的關鍵

Andre 楊

Office: 626-566-2200
Cell: 626-456-1866
tellandre@yahoo.com



超值推薦 帕沙迪那 獨立屋



近 Chopman Woods 及 San Marino 請把握最佳機會！！



天普學區 獨立屋

10日高價售出

DRE Lic.#01733000

Global Premium Realty 優盛地產

本公司有
大量投資客戶
誠征賣主
提供免費市場諮詢
估價
服務周到
多種途徑
以最快速度幫您賣屋

Lisa 高
Broker DRE Lic.#01473730
626-487-4623
lisayuntao@gmail.com

Vivian 朱
Broker DRE Lic.#01331943
626-224-1278
Vivian@globalpremiumre.com

橙縣 Tustin 美麗康斗

\$389,000
3房2浴 環境優美 近海 有後院
即可入住 自住/投資均可

Long Beach 面海高級康斗

\$899,000
3房3浴 2350呎 出門海灘 無敵海景
豪華裝修 屋主急售

Alhambra 康斗

\$399,000
3房2.5浴 1378呎90年建築 保養佳
近Costco/公園/購物 交通生活方便

Arcadia 康斗

\$469,000
3房3浴 1520呎 71年建築
安靜社區 綠樹成蔭 更新廚房 地毯

Monterey Park 獨立屋

\$688,000
4房3浴 1766呎 地大6300呎 92年建築
近商場/公園/銀行/學校 大車庫

El Monte 商住混合用

\$465,000
位 Peck Road 大街
位置好 有房租收入

S. Pasadena 公寓

\$1,339,000
4單位公寓 旺區 好租
每單位2房1浴

El Monte 短售康斗

賣主降價急售 \$300,000
05年建築 4房2.5浴 1640呎
交通方便 溫馨舒適

Montebello 康斗

\$235,000
2房2浴 室內946呎 73年建築 近商店
交通方便 即可入住