

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

貸款利率再創 1970 年以來歷史新低

收入不夠？可透過不查收入的模式獲得買房貸款或重貸

【文接A1】模式獲得房貸核准。坊間所謂的“不查收入”，正確說法應該是「提出在職證明」(Verification of Employment)，信用分數愈高，或LTV(Loan To Value)房貸或重貸金額與房價現值的百分比愈低，貸款利率有可能會較低。

坊間有某些不實的貸款經紀，將“不查收入”誇大解釋為不用工作證明或在職證明，不查銀行戶頭或存款，甚至包辦所有文件，實在是誤導客戶。

沒有收入如何負擔每月貸款？此類貸款案件極易被相關單位稽查，奉勸華人朋友小心謹慎，不要因省小錢而得不償失。華裔經紀有相近背景，了解華人朋友的需要與困難，可適當的提出幫助，但依然須符合相關法令規定與貸款要求。

陳小姐現欠銀行房屋貸款25萬，還有房屋淨值貸款15萬，共欠40萬。九月初看到房屋貸款利率創歷史低點的新聞，特來洽詢希望重新貸款40萬。GoGo Funding 貸款經紀 袁立功表示，陳小姐房屋現值約80萬，以重貸40萬金額計算，原30年利率是若是5.35%，每月房貸是\$1959.9，30年將共付出利息高達\$355,563。陳小姐收入夠，信用分數800分，符合最佳重新貸款條件。

若重貸為15年有Point有Cost & Fee的最低利率3.5%，每月房貸是\$2502.09，每月僅多付\$542元。除可縮短還款年限由30年至15年，15年中將只需付出利息\$100,376，15年中可省下驚人的

大把利息高達\$255,187。精明的華人朋友們，趕快開始“節流”、省利息賺錢，創造財富吧！請參看附表。

根據許多華人朋友來電詢問重貸利率及買房貸款問題，發現幾個普遍的問題：1. 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。2. 重貸文件準備不齊，延長申請及審核時間，耽誤鎖定最佳利率時機。3. 算得太仔細，導致猶豫不決，無法今精確掌握最低利率時機。

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。但竟有某貸款經紀還沒看到重貸文件與資料，更未經初步審核重貸文件，就冒然在電話中告知可於當天鎖定利率，並做No Point, No Fee，還答應給予極低利率！試想您若要到銀行存款，也需要先開個戶頭，才可存款吧！何況是向銀行借款。

有常識的朋友都知道，沒有填寫或提出貸款申請就可隨時鎖定利率

，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 Cost & 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Cost & Fee的貸款方式！若不幸碰到素質不佳的經紀，您可能會不僅有Point, 有Cost & 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Cost & Fee，先可取得最低利率，再將Point及Cost & Fee等費用加入總貸款金額，分30年慢慢攤還，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。

買房貸款或重新貸款可透過查收入(Full Doc.)與“不查收入”(提出在職證明)兩大模式。

查收入(Full Doc.)亦可分為：
1. 領薪水的上班族，2. 企業老板，3. 自僱主(Self Employee)。所需文件：1. 駕照或ID影印本，2. 過去兩年的報稅單，3. 近兩個月的薪水支票單或副本，4. 現有房屋貸款證明及保險單，及其他房地產貸款及保險證明。5. 須查核信用分數，6. 近兩個月的銀行存款證明，近兩個月最好保持穩定的存款金額，盡量不要有超過千元的提款或存款，否則需提出說明(薪水除外)，也請不要將商業戶頭支票存入私人帳號。

不查收入(提出在職證明)所需文件：

1. 駕照或ID影印本，2. 提出在職證明，銀行會以電話查詢，3. 現有房屋貸款證明及保險單，及其他房地產貸款及保險證明。4. 須查核信用分數，5. 近兩個月的銀行存款證明。新移民、收入不夠或信用分數不夠高的朋友亦可致電袁立功詢問如何提升信用分數，服務熱專線626-869-6688。

美國自1970年以來的房貸利率歷史低點，有可能於十月底再度下探歷史新低，提醒尚未決定或文件還沒準備齊全的朋友趕快加緊腳步

。因原本兩週至三週可完成的貸款程序，現因重新貸款人數激增，亦拖長了申請及審核時間，有可能延長到四週至五週。

房貸利率下探歷史新低，亦將鼓勵有意願的購屋者貸款買房，有利刺激經濟。道瓊若能穩住11,000點之上，以低利重新貸出現金的朋友，在還沒找到適合投資的房地產時，不妨暫時考慮在股市中找尋高股息的投資股票，例如：WTU年股息高達21.25%，AGNC年股息高達20%，ARR年股息亦高達19.86%等，皆遠高於銀行的1%-2%的存款利息(以上股票資訊僅供參考，投資結果須自行負責)。

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、室內戶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愛屋價格已大不如前，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，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

Loan Type	Rate	APR
30 Year Fixed Rate	3.75%	3.85%
15 Year Fixed Rate	3.25%	3.49%
5/1 Adjustable Rate	2.50%	3.02%
3/1 Adjustable Rate	2.75%	3.17%

美國聯邦儲備理事會 FED 副主席葉倫表示，低利率就算不是金融泡沫的禍首，也可能催生泡沫。目前正值外界發聲擔憂美聯儲可能祭出新一輪貨幣寬鬆政策對國際所造成的衝擊，根據美國聯準會(Fed) 9月21日的會議記錄，聯準會官員除了討論收購更多美國長期公債以壓低融資成本的可能性之外，並試圖找出方法引導通膨走高的預期，以刺激消費支出。記錄中指出，與會理事認為可能有必要盡快加大寬鬆政策力道。

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





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

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



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

 <p>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</p>	 <p>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</p>	 <p>Alhambra 康斗 \$350,000 3房2.5浴 85年建築 室內1348呎 2010年新裝修 步行至學校/商店/車站</p>
 <p>Arcadia 康斗 \$439,900 3房2.5浴 88年建築 室內1274呎 絕佳地段 步行至學校/商店/公園等</p>	 <p>Monterey Park 獨立屋 \$529,000 3房2浴 室內1411呎 地大11026呎 好地段 好社區 適首次購屋者</p>	 <p>El Monte 商住混合用 \$465,000 位 Peck Road 大街 位置好 有房租收入</p>
 <p>S. Pasadena 公寓 \$1,339,000 4單位公寓 旺區 好租 每單位2房1浴</p>	 <p>El Monte 急售康斗 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</p>	 <p>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</p>