

美國房屋銷量續增 房市夏末已觸底

9月份新屋銷量增長6.6% 成屋銷量增長10% 均超出市場預期

銷售總量雖然明顯低於政府購房抵稅政策到期時的水平，9月的新屋銷量也明顯低於今年4月的41.4萬幢，但由於今年4月底聯邦政府針對首次購房者的抵稅優惠政策到期，導致許多購房者紛紛搶在這一政策到期前買房。

【本報綜合報導】美國商務部發佈的新屋銷售報告顯示，9月份的新屋銷量環比增長6.6%，連續第二個月上漲，銷售總量超出市場預期。美國房地產經紀商協會(NAR)則宣佈，9月的成屋銷量環比增長10%，至453萬套，好於8月時的環比增7.3%，超出市場預期。上述兩份報告無疑支持了一些經濟學家的如下觀點，美國房地產市場的需求已在今年夏末觸底。

9月經季調並年化的獨戶新屋銷量為30.7萬幢，這一數字高於接受湯森路透集團調查的經濟學家平均預期的30萬幢。儘管如此，銷售總

量依然明顯低於政府購房抵稅政策到期時的水平，9月的新屋銷量依然明顯低於今年4月的41.4萬幢。

今年4月底聯邦政府針對首次購房者的抵稅優惠政策到期，許多購房者紛紛搶在這一政策到期前買房，房地產市場得到了很大推動。

9月的新屋銷售總量較上年同期仍低21.5%。此外目前美國房地產市場仍存在大量未售出房屋，政府估計，依據當前的銷售速度計算，未售出房屋可滿足市場8個月的需求。9月未售出房屋的庫存較8月少了1%，較上年同期減少19%。9月新屋售價的中位值較8月增長1.5%，較2009年同期增長3.3%，至22.38萬美元。

應指出的是，美國政府新屋銷售統計的誤差幅度很高，達正負16.9%。9月房地產市場的銷售並未受到一些貸款銀行暫停止贖活動的很大影響，預計10月銷售將因此而受到的影響將逐步增大。

美國標準普爾公司26日發布的凱斯-席勒房價指數顯示，今年8月份美國20個大城市房價環比繼續回落，顯示美國房地產市場復蘇依然乏力。8月份，美國20個大城市房價指數比7月份下跌0.2%，為連續第15個月下跌。與去年同期相比，8月份房價上升1.7%，低於7月份經修正後2.6%的同比升幅。

數據顯示，全美20個大城市房價指數比2009年4月的谷底上升了6.7%，但仍比2006年7月的峰值低28%。

分析人士認為，受首次購房稅收優惠政策的推動，今年4月至6月，



美國許多地區房價回升。隨著政策

到期，加上失業率居高不下，住房止贖案不斷攀升，消費者購房意願受到抑制，房價面臨下行壓力。

凱斯-席勒房價指數由經濟學家卡爾·凱斯和羅伯特·席勒等人開發，它反映獨棟房屋售價的變動情況，是衡量美國房地產價格的重要

指標。

而聯邦住房金融局日前發布的報告稱，過去的一年裡美國的房價整體下跌了3.6%，並且與房價峰值差了10.7個百分點。目前美國的房價僅與2005年2月時的房價持平。

此份報告是根據房地美和房地美公司經手的房屋重複銷售額來計算

的。在所有九個核心地區的房價中，有四個地區的數據上漲，四個地區下降，另外有一個地區與之前的數據持平。報告同時稱，在過去的一年裡，除了中南部地區(俄克拉荷馬、德克薩斯、阿肯色以及路易斯安那)獲得了0.4%的小幅增長外，其他八大地區的房價紛紛下跌。

加強止贖問題調查 對美國房地產市場的潛在影響

【本報綜合報導】美國聯邦儲備委員會主席伯南克25日表示，美聯儲與美國聯邦存款保險公司等機構將在11月聯合公佈對美國大型住房抵押貸款機構房地產止贖活動的初步評估報告。

伯南克當天在美聯儲與美國聯邦存款保險公司就抵押貸款止贖與房地產市場前景為主題聯合舉行的一次會議上說，美聯儲與其他聯邦機構正在評估當前房地產抵押止贖問題對美國房地產市場和金融機構的潛在影響。

伯南克說，美聯儲正在“緊密調查抵押貸款公司與止贖相關的政策、程序以及內部控制，以決定是否由於系統性弱點導致了不適當的止贖”。

由於有報端稱一些住房抵押貸款機構在止贖案中存有欺詐行為，目前，全美各州的檢察長正在聯合調查與止贖案相關的文件和

法律程序。美國房地產泡沫破裂引發了本輪金融危機。目前，美國房地產市場仍在低谷徘徊，住房止贖率居高不下是房市面臨的巨大挑戰。據美國一家房地產專業機構預計，今年全年美國住房止贖案例將超過300萬件，超過去年創下的280萬件的歷史最高紀錄。止贖房屋大量入市，勢必對房價產生下行壓力，進一步阻礙房市復蘇步伐。



未來三年 兩房 可獲3630億美元救助金 聯邦住房金融局預估房利美和房地美累積資本需求總額

【本報綜合報導】美國聯邦住房金融局(FHFA)發佈消息，在2013年以前，美國財政部可能還需要向兩大抵押貸款融資巨頭房利美和房地

美進一步注入最多2150億美元的資金，才能抵銷這兩家公司此前遭受損失，若進一步將其資本淨值維持在正數，兩房救助金將增至3630億美元。

聯邦住房金融局稱，據去年對大型銀行的壓力測試模型，3.63億美元的救助即使在最嚴重的假設情形下，返回財政部有30%的分紅。

據聯邦住房金融局作出的估測，到2013年為止，房利美和房地美的累積資本需求總額很可能在2210億美元到3630億美元之間，具體將視住房價格的變動而有所改變。最近幾年，住房價格一直都是這兩家公

司蒙受信貸損失的主要推動力。

聯邦住房金融局表示，這一估測數據旨在給國會議員提供有關未來可能需要納稅人提供支持的“有價值信息”。對房利美和房地美累積資本需求總額可能為2210億美元的估測是基於一種假設而作出的，即住房價格已經在2009年第一季度見底，而且到2013年為止將上漲5%。

聯邦住房金融局預測稱，到2013年為止，房利美和房地美可能需要730億美元到2150億美元的政府額外注資，其中有670億美元到910億美元將被用於向財政部支付優先股股息。

美國政府1938年設立了房地美，以幫助低收入家庭獲得住房抵押貸款；1979年美國政府設立了房利美，以拓展美國住房抵押貸款市場。

2008年美國房地產市場崩盤並引發大蕭條以來最嚴重的經濟危機後，美國政府於當年10月將房地美和房利美置於政府監管之下。

美國房貸抵押貸款公司房地美及房利美曾於2010年6月16日宣佈，按照聯邦住房金融管理局要求，將把各自的普通股和優先股從紐約證券交易所退市。截至目前，聯邦住房金融管理局共投入1480億美元，以股息形式返回130億美元。

SPLENDING CORP. COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN
Office: 626-280-4500 Fax: 626-280-4501
1045 E. Valley Blvd., Suite A113, San Gabriel, CA 91776

Alexander Chung Mortgage Broker DRE#: 01141698
626-278-8881

專家服務 房屋貸款 公寓貸款 新創業貸款 言出必行

公寓貸款 商業貸款

Approved! Funded!

★強大的專業團隊為您投資 購屋 出租 管理 一條龍服務 702-299-5488★

SOLD

拉斯維加斯 西南區全新屋 離賭城中心僅 5 Miles

著名建商 精心打造 全新獨立屋 從3房~4房 1350呎-2200呎 各種房型 等您發財 另可租 每月\$1,000-1,500 **\$15萬~\$20萬**

SRE Sunny Real Estate www.thesre.com

房價低於貸款又供不起房貸 別擔心氣 讓我們幫你解決 ~請與我們連絡~

你有商場或是土地 需要主流連鎖企業承租 或 Built to Suit? 我們擁有連鎖企業內產部 Contact 與承租及開發標準資料 來協助您開發 適合連鎖企業的商場

John 梁 Broker, 銀拍認證 DRE#0132924 John@thesre.com 626-674-7985

Steven 梁 Broker, GRI CHS 短賣專家 DRE#01860916 Steven@thesre.com 626-789-0322

羅蘭崗旺舖出租 \$1.50/SF起 現有優惠 Colima 大道上 適合學院 診所 各種專業 550~4,000呎 19119 Colima Rd, Rowland Heights

柔似密 \$540,000 5房+2浴 前後屋 阿市學區 室內1693呎 地大8000呎 現有收租 8814 Fern Ave, Rosemead

近工業市 \$220,000 短買賣的價錢 普通屋的交易速度 2房+浴 獨立屋 近工業市 現有收租 室內916呎 地大5624呎 130 S.5th Ave, La Puente

Downey 26 單位 \$4,000,000 7.5 CAP, 年收約36萬, 建築面積18,820呎 地大24,394呎 8U-2/1, 2U-2/2, 16U-1/1 近醫院和購物中心

Torrance 64 單位 \$9,000,000 7.5 CAP, 年收約90萬, 建築面積40,170呎 地大63,162呎 32U-2/2, 32U-2/1 近海邊, 汽車研發中心

杭廷頓海灘 6單位 7742, 7752 Ronald Dr. Huntington Beach \$1,700,000 5 CAP, 年收約\$84,000 建築面積4,400呎 地大27,000呎 4U-1/1, 2U-2/1 停車位多有加建潛力 近海灘環境佳

阿市 39 單位 絕佳3連棟公寓\$8,800,000 6 CAP, 年收約56萬, 建築面積26,000呎 地大4萬呎 20U-1/2, 19U-2/1 近學校 公園 華人超市

倉儲出租 工業市中小型倉儲 1200呎 2200呎 3600呎 6000呎 8000呎 工業市大型倉儲 12,000呎 14,000呎 150,000呎 核桃市 1600呎

Tel: 866-SRE(773)-1881 Fax: (626) 593-2258 info@thesre.com 19119 Colima Rd, Suite 108A Rowland Heights, CA 91748