

# 美國房地產雪上加霜 止贖風波擴散

## 更多的止贖房屋將被推向市場 將壓低房價 美國房價將再下跌

繼美國銀行之後，號稱不良貸款最少的富國銀行當地時間27日自曝已發現其在美國23個州的止贖文件，5.5萬宗止贖文件中存在差錯，這是其首次承認在收回止贖房產方面可能存在問題。

【本報綜合報導】止贖混亂使美國房地產業“雪上加霜”。據《經濟參考報》綜合報道，研究機構認為，在止贖風波結束前，美國房價將維持下跌趨勢，明年或再下跌10%，而且此後一段時間仍不會出現太大轉機。

富國銀行發現，其在美國23個州的止贖文件中存在差錯，對這些文件的最後內部審查或公證都沒有達到公司所要求的標準。該銀行計劃在11月中旬以前重新提交這些止贖文件。儘管發現了這些問題，該銀行並打算延期辦理止贖方面的業務，因為其相信文件中的差錯不會導致貸款人被不當剝奪房產。根據富國銀行27日公佈的數據，貸款人在止贖時平均已拖欠16個月的貸款。

受止贖風波的影響，過去幾個月，美國房地產業經歷了十多年來最惡劣的時期。購房者寥寥無幾，少數購房者中的大部分人只購買被取消贖回權或被賤賣的房屋。近日公佈的標普/凱斯-席勒住房價格指數顯示，8月美國20個城市的住房價格平均下跌0.2%，其中15個城市的房價均出現下跌。

分析人士認為，未來幾年內，更多的止贖房屋將被推向市場，這將壓低房價；而各州政府針對銀行的住房止贖文件展開調查，可能進一步打壓房價。調查機構LPS Applied Analytics的數據顯示，目前美國約有200萬套住房進入止贖程序，另外240萬房貸者已至少逾期90天未能如期還貸。投資機構維斯伍德資本預計，明年美國房價將再下跌10%，並且此後仍不會出現太大轉機。

與此同時，美國抵押貸款銀行協會預測，2010年美國房屋抵押貸款總額將下滑到1萬億美元以下，將是自1996年以來的最低水平。美國抵押貸款銀行協會的首席經濟師傑·布林克曼表示，二次抵押貸款額的下降是導致總抵押貸款規模下降的主要原因，即使美聯儲採取寬鬆的貨幣政策，利率也不可能再下調，這會導致二次抵押貸款在明年下半年基本消失。早在2003年，由於二次融資規模的大幅增長，抵押貸款總額曾達到創紀錄的3.8萬億美元。

隨著止贖風波的不斷擴散，美國官方的態度也發生了根本性的轉變。此前，奧巴馬政府表示，沒有跡象表明“系統性”房屋止贖問題危及美國金融穩定，或結構性問題可能傷及相關的抵押品投資。但美聯儲主席伯南克25日卻憂心忡忡地指出，美國房地產市場存在潛在風險，“目前貸款買房者中，有超過20%的人貸款超過房子的價值，還有33%的人只有房價淨值10%以下的緩衝資金。房價下降的話，喪失贖回權的風險就大了”。

美國參議員馬克·沃納27日要求奧巴馬政府建立工作組，為解決當前的止贖危機提供政策建議，並呼籲最早在12月中旬之前讓這個工作組投入運行。沃納表示，“這個獨立工作小組的重點應該是找到一種能讓我們走出當前困境的解決方案，避免對經濟帶來更具破壞性的影響。”

美國官員所擔憂的“對經濟更具破壞性的影響”在於兩個方面。首先，止贖事件將引發抵押貸款債券回購，投資人可能要求發行債券的銀行回購債券，這方面的開支可能高達2000億美元，這會影響到恢復不久的美國金融業。其次，房價大跌將使購房者的財富縮水，這將不利於美國國內消費需求的增加。據悉，美國2/3的家庭擁有自己的房產，美國家庭財富二季度因房價下跌已減少逾一萬億美元。



## 美國房市景氣 自力復甦

### 美國9月份新屋開工量 微增

【本報綜合報導】美國商務部週二發佈的報告顯示，9月份美國新屋開工量環比微增0.3%，顯示儘管已無政府優惠措施的支撐，建築商對經濟回暖和行業復蘇仍持謹慎心態，美國房市景氣仍能自力復甦。

帶動美國上月份新屋開工量上揚的主要原因是占開工量比重超過七成的獨棟房屋開工量環比增加4.4%，但公寓樓開工量則環比下降6.8%。9月份，美國新屋開工量經季節調整按年率為61萬套，略高於8月份

經修正後的60.8萬套，比去年同期增加4.1%。

受美國政府一系列助市政政策的推動，美國房地產市場在今年春季出現回升。但隨著政府首次購房稅收優惠政策於今年4月30日到期，美國房地產市場5月份再度走低。美國國會已在7月初批准將這項刺激政策延期到今年9月底。9月份，反映未來新屋建築走勢的新屋建築許可證發放量從8月份經修正後的57.1萬套降至53.9萬套，環比下降5.6%。



## 美國9月新房銷售環比增長6.6%

### 20個大城市房價 8月份續下跌

【本報綜合報導】美國商務部27日公佈的報告顯示，9月份美國新房銷售量比上個月增長6.6%，顯示美國房地產市場有所回暖。9月份美國新房銷售量經季節調整按年率計算為30.7萬套，高於8月份修正後的28.8萬套，但是比2009年9月份的交易量依然低21.5%。

報告說，9月新房銷售中間價為22.38萬美元，同比上升3.3%。受政府購房優惠政策到期影響，今年

7月份美國新房銷售量降至1963年開始此項記錄以來的最低水平，8月份的新房銷售延續了這一狀況。

美國房地產泡沫破裂引發了本輪金融危機。分析人士指出，美國住房市場迄今仍未走出困境，房價仍有下跌空間。目前美國失業率仍高達9.6%，抑制了房地產市場復蘇。美國標準普爾公司26日發佈的凱斯-席勒房價指數也顯示，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月的穀底上升了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。

**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 Approved!  
商業貸款 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★

**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 別擔心氣餒 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地產部 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** 626-674-7985  
Broker, 銀行認證 DRE#0132924 John@thesre.com

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

**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 短賣屋的價錢 普通屋的交易速度  
2房一浴 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 有加強牆壁 近海灘環境極佳

**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