

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

# 第二次量化寬鬆政策 Quantitative Easing 2 將進一步降低房貸利率 聯準會砸6000億 推動復甦

Easing 2, 簡稱QE2 將再次降低房貸及其他貸款利率, 並提醒所有VIP客戶把握貸款或重新貸款的良機, 提前準備所有必要的文件, 以備隨時鎖定歷史最低點的買房貸款或重新貸款利率。

新一輪量化寬鬆貨幣政策(QE2)的規模, 超過大部分市場分析人士預期的5000億元。但是首次購買力則略低於預期的1000億元。這項政策的基礎是, 預期利率降低之後, 消費者將增加開支, 同時刺激企業雇用更多員工。聯準會表示, 將會根據經濟增長狀況的變化, 密切監視是否需要調整資產收購計畫。

同時, 聯準會聲明重申, 將在延長的期限內繼續施行零利率政策。因為經濟增長「緩慢」、雇主仍不願意增加員工。很多經濟學家擔心, 因為利率已經處於歷史低位, 聯準會新政策對於經濟的影響甚微。而且會使得長期性的通貨膨脹增長過快, 或者是刺激對於風險性資產, 例如股票等的投機行為。穆迪投資(Moody's)首席經濟學家詹迪(Mark Zandi)表示, 「底線是該計畫將會幫助提振經濟增長, 但是這並不能解決我們的問題。即使有聯準會新計畫的幫助, 在未來六到12個月我們仍然感覺不妙。」

根據詹迪的預測, 儘管有新一輪量化寬鬆貨幣政策的支持, 到2011年年底, 全國的失業率仍將維持在9.6%, 也就是目前的水平。而要是沒有這些貨幣政策援助, 失業率則會回升至9.9%。聯準會主席柏南基則表示, 「通膨過低將對經濟增長造成威脅, 尤其是剛走出衰退的國內經濟。」他認為, 儘管存在加速通膨的風險, 但是目前大量閒置的產能, 保證了更多貨幣政策在推動就業增長的時候, 不會造成經濟過熱。按照聯準會之前提出的房貸證券

重新投資計畫, 同期聯準會還會購買2500至3000億元的房貸抵押證券。紐約聯邦準備銀行將負責這總額8500至9000億元的債券收購行動。

勞工部3日公布全美最新都會區的失業率調查, 當中顯示全美372個大城市中, 失業率數字有所改善的地區大為增加, 比例達到85%以上, 表現也是4月以來最佳。勞工部公布, 9月份有321個城市的失業率比8月份呈現下降。此一同時, 有20個城市的失業率數字維持不變; 另外, 仍有31個城市的失業率呈現惡化跡象。

針對批評者擔心二次量化寬鬆(QE2)可能讓通膨失控的說法, 聯準會(Fed)主席柏南基6日再次出面辯解, 強調政策目標在提振疲弱的經濟, 不會製造通貨膨脹。柏南基說: 「我們不是在製造通膨, 我們的目的是提供額外刺激來幫助經濟復甦, 同時避免通膨進一步下滑的潛在風險, 我相信大家應該更不樂見後者發生。」葛林斯潘在任內也曾為因應重大危機而迅速降息, 他表示他的政策目標並非拉抬股市, 是回應經濟情勢, 不是針對市場或利率。

聯準會決議在明年6月前收購6000億元公債, 藉此壓低長期利率, 進而提振就業, 避免通脹。該行先前已將基準利率降到近零水準, 今年3月以前也收購了1兆7000億元公債。聯準會歷史學家梅茲爾(Allan Meltzer)等人批評, 聯準會的QE2可能無法控制通膨。高盛集團執行董事的柯瑞恩也對QE2政策「感到不安」。對此柏南基表示, 自金融危機以來, 美國一直面臨嚴重的通膨減緩(disinflation), 促使聯準會採取行動。根據統計資料, 美國9月核心消費者物價指數(CPI)較去年

年同期增加1.2%, 是2001年以來最小增幅; 聯準會設定能穩定經濟的長期通膨目標在1.7%到2%。

日本是率先施行量化寬鬆政策的國家。在施行零利率政策之後, 失去利率下調空間, 就只能向市場注入超額資金。聯準會從去年3月推出的首次量化寬鬆計畫, 至今收購的債券總額已達到1兆8000億元。雖然明顯降低房貸等貸款利率, 但仍無法消除高失業率。因此聯準會的QE2計畫, 就是繼續鼓勵消費開支, 試圖增加就業。但也會帶來匯率波動、高通膨及資產投機等潛在風險。

過去三個月間, 許多銀行逐漸放款對於企業以及家戶貸款的部分放款標準, 但整體放款標準仍然保守。觀察家估計, 若想回到金融危機前的正常水平, 恐怕仍有一段長路要走。據聯準會公布季度的調查報告稱, 多家銀行機構的貸款業務高層都表示, 過去幾個月間, 銀行在辦理消費者分期貸款或信用卡借款標準上都採取稍微寬鬆的態度。

聯準會表示, 「銀行界寬鬆放款標準固然受到同業或非同業於貸款業務的競爭影響, 但也是他們對經濟前景漸趨樂觀的指標之一」。不過, 報告也發現多數銀行對於商業房地產或一般的房屋抵押貸款仍然保守。數據顯示, 許多銀行上述兩項業務的放款標準嚴苛, 導致抵押貸款業務持續低迷, 企業申請商業貸款的需求也進一步萎縮。此外, 聯準會也發現, 甚至不少小型銀行對於優惠型的住宅按揭貸款審核標準趨於嚴格。

GoGo 專業房地產投資/貸款經紀袁立功表示貸款利率自10月8

日上午第一次創下的40年歷史低點, 當天下午立刻小幅拉回, 經半個月的低檔徘徊後, 於10月20日(週三)再探1970年以來的歷史低點。袁立功把握良機, 立即為多位客戶鎖住了歷史最低點的重貸利率。最佳條件下: 15年貸款利率最低可至3.25%(有Point, 有Cost, & Fee), 30年貸款利率最低可至3.75%(No Point, No Cost & Fee), 週四立刻小幅漲回, 在稍高於歷史最低點利率0.25%-0.5%附近上下振盪。

GoGo 專業房地產投資/貸款經紀袁立功在10月20日(週三)晚間發給其所有VIP客戶的電子郵件中, 已準確預測聯準會將在11月3日宣布的購買國債計畫, 也是市場稱做的「第二次量化寬鬆計畫(Quantitative Easing 2, 簡稱QE2)」再次降低房貸及其他貸款利率至歷史最低點, 並提醒所有客戶把握貸款或重新貸款的良機, 提前準備所有必要的文件, 以備隨時鎖定歷史最低點的貸款或重新貸款利率。

近期因重貸案件激增, 拖長了申請及審核時間, GoGo專業貸款/房地產經紀袁立功提醒收入穩定, 信用分數夠高的華人朋友, 趕快利用此超低利率重新貸款或買屋貸款。但要鎖定利率必須是將貸款文件準備齊全, 做過房屋估價, 且經過銀行核准的朋友才可鎖定。

某些華人朋友有足夠現金, 信用分數680分以上, 但收入不夠, 亦有機會透過「不查收入」的模式獲得房貸核准。坊間所談的「不查收入」, 正確說法應該是「提出在職證明」VOE(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。

房貸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.)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及社安卡的影印本, 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。



Jimmy 袁立功

現任全職貸款及房地產投資專業經紀於GoGo Funding & GoGo Realtors。Jimmy曾擔任東森美洲衛視副總裁、國際衛視副總裁, AM1600中文電台總經理及AM1300中文電台業務經理及主持人、AT&T 亞裔部經理等高層主管職務近二十年, 二十年來曾訓練與培養出許多優秀的專業行銷人才。

袁立功多年來皆秉持專業、負責、熱情、誠懇的態度與精神, 行銷經驗豐富, 工作態度備受肯定, 個人FICO信用分數高達837分(信用分數最低350-最高850分)。以多年VP的經驗, 為您提供VIP級的服務。

若您有任何購屋、賣屋, 房貸或重貸問題都歡迎隨時致電  
電話 626-869-6688  
手機 626-617-1600 洽詢

Email VIPs@JimmyYuan.com  
上網 www.JimmyYuan.com 可獲更多資訊, 也可成為立功「臉書」上的朋友 www.FaceBook.com/JimmyYuan168。


## 聯準會宣布第二次量化寬鬆計畫 Quantitative Easing 2 ,

### 將再次降低房貸及其他貸款利率,

### 提醒所有VIP客戶把握貸款或重新貸款的良機, 提前準備所有必要的文件, 以備隨時鎖定歷史最低點的買房貸款或重新貸款利率。



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



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



**羅蘭崗旺舖出租**  
\$1.50/SF起 現有優惠  
Colima 大道上 適合診所 診所 各種專業 350~4,000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3624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, 11U-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



**抗廷頓海灘 6單位**  
7742, 7752 Ronald Dr, Huntington Beach \$1,700,000  
5 CAP, 年收約84萬 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 近海邊環境優佳



**阿市 39 單位**  
絕佳3連棟公家\$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: 866-577(373)-1881  
Fax: (626) 593-2258  
info@thesrecorp.com  
19119 Colima Rd, Suite 108A  
Rowland Heights, CA 91748



**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



**橙縣 Tustin 美麗康斗**  
\$379,000  
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**  
\$659,000  
3房3浴 2350呎 出門海灘 無敵海景  
豪華裝修 屋主急售



**Alhambra**  
\$768,000  
4房(2套房) 3浴 10年新改建 2015呎  
地大7250呎 內外設施全新 交通方便



**San Marino**  
\$1,299,000  
3房2浴 2290呎 地大13300呎 新裝修  
明亮通透 庭院花木繁茂 好學區



**北 Alhambra 康斗**  
\$368,000  
3房2浴 84年建 室內1473呎  
近 S. Pasadena 步行至初中 超市 公園



**Arcadia 康斗**  
\$550,000  
4房3浴 87年建 室內1637呎 室內新裝修  
寬敞明亮 步行至大華 交通方便



**Monterey Park**  
\$610,000  
4房4浴 02年建 1913呎 地大4373呎  
樓下1房1浴 3位車庫 低HOA



**San Gabriel**  
\$968,000  
聖瑪利諾學區 4房3浴 2986呎 地6400呎  
2004年改建 寬敞明亮 果樹後院 安靜



**S. Pasadena**  
\$839,000  
4房2浴 1722呎 地大6528呎 保養佳  
南帕好學區 幽靜小街 綠樹成蔭 果樹後院