

# 美聯儲再向市場放水 有助房市加快復甦

## 專家指出需要同時改革房地產市場的金融基礎結構

美國各州近期同時調查房屋止贖事件已經產生一些影響，在短期內減少房屋市場的供應，終止房屋惡性循環，讓美國房價回升，房貸問題得以改善，高端房屋銷售將轉趨強勁，整體市場復甦也指日可待。

【本報綜合報導】為了保護銀行業和促進美國經濟復甦，美聯儲上週宣佈“二次量化寬鬆”的貨幣政策，也就是再向市場“放水”6千億，股市對此回應以熱烈的歡呼，市場人士也認為這有助於房市加快復甦步伐。

提出的一個概念，是在經濟萎靡不振、銀行信貸急劇萎縮的背景下，日本央行對從2001年3月開始的零利率（銀行間隔夜貸款利率）政策的進一步深化，其內容是通過中央銀行收購國債的方式向商業銀行體系提供充裕的流動性，以便鼓勵借貸活動來刺激經濟復甦。

比市場預期規模要小，但是仍然會繼續下去。美聯儲將陸續到期的抵押按揭債務，以及兩房債務所得的資金重新投入，用於回購國債，為市場提供更多資金去刺激經濟增長。

但是也有分析師認為，美國房地產市場還將經歷一些劇痛，雖然銀行將像以往一樣獲得它們的份額，但對民眾而言，卻要失去房屋。當前銀行更傾向於少量發放由政府支持的抵押貸款以及FHA擔保的貸款，它們不願意承擔風險。自2007年8月全國出現信貸危機以來，浮動利率房貸（ARMs）和巨額房貸（jumbo loans）均難於取得。房地產專家表示，假如房貸問題得以改善，高端房屋銷售將轉趨強勁，整體市場復甦也指日可待。

如果政府支持貸款發放機構放鬆標準，類似利率可調房屋貸款再現，銀行將海量發放貸款，每個人可能再次輕鬆的貸到款。而這些人通常無視長期內是否具有可持續性。

為了規避風險而出現的限制措施，促使購房者在沒有收入的情況下能為購房進行融資的手段少之又少。美國政府仍然面臨更大壓力，因為在停止房地產市場失血方面其做的太少。

由於出售止贖房屋一直是美國金融機構的非常重要的現金來源。現在美國政府大肆調差，逼迫美國金融機構停止出售止贖房屋。讓美國

金融機構失去重要的現金來源。同時，因為美國金融面臨的止贖問題，不得不大量回購以前出售債券，並面臨大量的金融起訴，很多金融機構需要大量的資金。

堪薩斯城聯儲主席湯姆斯霍尼格在出席美國全國房地產經紀商協會舉辦的一次活動中發表演講表示，用於支持美國國內房地產市場的金融基礎結構需要得到徹底改革，

房利美和房地美兩個機構絕對不能回到它們舊有的經營模式中。霍尼格指出，應該組建一個私人實體機構，或者是受到嚴格限制的政府企業，以取代房利美和房地美作為抵押貸款金融活動的發動機。霍尼格同時強調，應該構建一個新的框架，使得房地產市場更依賴私營市場的力量，讓整個房地產金融市場擺脫政府的補助。

### 南加州房地產 復甦良好 房價連續十個月出現成長

【本報綜合報導】據數據顯示，南加州6個縣房價同比已連續十個月出現成長，由高峰到谷底的損失已恢復近20%。南加州9月中間房價為29萬5500元，比8月的28萬8000元增加2.6%；與去年同期的27萬5000元相比成長7.5%。

降，6個縣總計售出1萬8091棟房屋，比8月的1萬8541棟減少2.4%；與去年同期售出的2萬2539棟相比，更大幅減少16%。這是南加自2007年以來銷量最低的9月，當時共售出1萬2455棟房屋。



## 未來三年 可獲3630億美元救助金 聯邦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。

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。

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。

聯美，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。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。

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。

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

**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**

全職經紀 誠實 可靠 多年經驗 專業負責

**Jean Huang**  
精通：國粵日英語  
Email: jeanrealty@gmail.com

9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780  
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

DRE#1864823 **626 716 8880**

<b>Azusa</b> 未上市 \$280,000 2房1浴 地大8400呎	<b>Pomona</b> 未上市 \$250,000 3房2浴 室內1199呎 地大9396呎 1975年建	<b>San Gabriel</b> 4單位未上市 \$760,000 室內3557呎 地大7240呎
<b>Alhambra</b> \$377,000 4房3浴 室內1907呎 地大7330呎	<b>Arcadia</b> \$618,000 3房2浴 室內1794呎 地大6440呎	<b>Baldwin Park</b> \$220,000 2房2.5浴 室內1107呎
<b>Monterey Pak</b> \$268,000 2房2浴 室內1004呎	<b>Carson</b> \$435,000 3房3浴 室內2006呎 2010年建	<b>Temple City</b> \$628,000 4房3浴 室內1510呎 2010年建