

# 美國法拍屋數量 居高不下

## 白宮表態反對全國凍結法拍 稱將傷害仍然脆弱的房地產市場

美國各地銀行今年前9個月共收回房屋所有權案81.6萬件，全年或將突破100萬件。一個針對金融詐騙的專責聯合小組已經對止贖程式展開調查。此前，兩家大型金融機構表示它們將重啟住房止贖程式。

【本報綜合報導】美國經濟復蘇無力，企業裁員不止，越來越多屋主因付不出房貸，房屋遭到銀行拍賣。最新統計顯示，今年第三季，每139位屋主就有1位接到法拍通知。一個針對金融詐騙的專責聯合小組已經對止贖程式展開調查。此前，兩家大型金融機構表示它們將重啟住房止贖程式。財政部房屋所有權保障辦公室主任Phyllis Caldwell在國會監督小組召開的聽證會上表示，因應外界指控銀行業者恐利用有瑕疵的檔來查封房產，主管機關已加緊配合措施。

白宮發言人吉布斯說，“我們正在觀察他們的相關程式，以確定他們的做法是否合法。不言而喻，他們必須遵守法律的相關規定。否則的話，他們肯定要面對我們的罰款以及房主所採取的法律行動。”吉布斯透露，擔保抵押貸款的政府機構聯邦住房管理局也在開展有關調查。這些指控的焦點是抵押貸款公司的雇員可能偽造檔，迫使成千上萬的屋主失去住房。由於有報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檔和法律程式。美國全部50個州的總檢察長已經

對這些醜聞展開調查。美國一面要確保金融機構房屋止贖過程適當，一面也要避免“止贖門”威脅銀行收益，進一步危及脆弱的房地產市場。

美聯儲與美國聯邦存款保險公司等機構聯合公佈對美國大型住房抵押貸款機構的房地產止贖活動的初步評估報告。

美國銀行和通用汽車金融服務公司宣佈，它們將重新啟動23個州的住房止贖程式。在這23個州，只要獲得法官批准就可以推動這一進程。這兩家金融機構前不久效仿其他主要貸款機構的做法，暫停了住房止贖程式。

地產跟蹤公司RealtyTrac的報告顯示，加利福尼亞州、內華達、佛羅里達和亞利桑那仍然是美國法拍危機的溫床：全美第三季度20個法拍比例最高的城市當中，前面四州占了19個。

其中，內華達州房屋遭銀行止贖比例，名列全美第一。今年第三季，平均每29戶就有1戶收到法拍通知，比前一季增加1%。加州是房

屋遭法拍數字最大的州，第三季全州共有19,1016萬戶。

根據《華盛頓郵報》的最新民調顯示，53%的受訪“非常擔心”或“有些擔心”是否有錢支付每個月應還款或應交款，凸顯民眾對未來經濟的不安和焦慮。低收入和非洲裔美國人擔心最多。

布魯金斯中心經濟研究主任

Karen Dynan指出，那些擔心都可以濃縮到一件事：就業。持相同觀點的美聯社也說，高失業率及收入下降等經濟病仍然是今年法拍惡化的催化劑。而美國上個月失業率仍然高達9.6%。

據調查，52%的人贊成暫停法拍，34%反對。包括美國銀行、摩根大通和聯盟財務在內的大銀行承認

他們的法拍檔中有錯誤之後，要求暫停法拍的呼聲升高。但白宮表態反對全國凍結法拍，稱這將傷害仍然脆弱的房地產市場。

對於法拍問題的責任，多數美國人歸咎於銀行。45%的人說，抵押貸款銀行對於這種混亂有責任；26%的人說過度樂觀的屋主有責任；20%說雙方都有責任。



### 谷歌風投 Google Ventures 投資房屋租賃網站 HomeAway

【本報綜合報導】據新浪科技編譯報導，11月16日，假日房屋租賃網站HomeAway表示，谷歌風投(Google Ventures)已經對該網站進行投資。《紐約時報》三周前曾報導了谷歌風投投資HomeAway的消息，這一消息目前得到證實。

HomeAway表示，谷歌風投從該網站現有投資者的手中收購了該網站股份。根據《紐約時報》此前的報導，這筆交易的金額為2500萬美元。截至2008年11月，HomeAway已經獲得了4.1億美元的融資。

通過整合合同類公司，HomeAway已經成為假日房屋租賃行業的領先者，該網站目前在美國、歐洲的11個國家及巴西提供服務。該公司的盈利模式為向刊登房源資訊的租賃者收取一定費用。

在HomeAway上刊登房源資

訊的價格為每年300美元，不過租賃者每年平均的租房收入為2萬美元。這一舉措可能意味著谷歌希望進軍假日房屋租賃搜索領域。不過此前有報導稱，谷歌風投並不僅僅關注有助於拓展谷歌自身業務的投資機會，也會進行一些純粹的投資。

HomeAway符合谷歌風投的投資策略。該公司表示，2009年的營業額同比增长45%，至1.2億美元。該公司在一份公告中表示：“在未來的發展中，通過谷歌的幫助，公司將進一步關注技術發展，以優化網站並簡化租賃程式。”除此之外，HomeAway還希望在谷歌的幫助下進軍亞洲和澳洲市場。

谷歌風投此前投資了移動遊戲開發商Ngmoco和圖片廣告網路Pixazza等公司。谷歌風投的投資組合中目前有17家公司。

## 10月份新房開工量環比大幅下降 房地產業形勢依然嚴峻 近半房屋波動大

【本報綜合報導】10月份美國新房開工量經季節調整按年率計算為51.9萬套，遠低於9月份修正後的58.8萬套，比2009年同期也下降了1.9%。其中，占開工量比重超過70%的獨棟房屋開工量環比下降1.1%，降至43.6萬套。

上月新屋開建量跌至52萬幢之下還要追溯到2009年4月。獨戶房屋開建量環比僅小幅下滑1.1%。在美國，獨戶房屋在新屋市場佔據75%的份額。據湯森路透集團的調

查，經濟學家平均預期10月經季調並年化的新屋開建量為60萬幢。9月的數字由早先公佈的60萬幢下調至58.8萬幢。

資料還顯示，反映未來新屋建築走勢的新屋建築許可證發放量從9月份修正後的54.7萬套微升至10月份的55萬套，環比增幅為0.5%。9月的營建許可被小幅上調。營建許可是一個衡量房屋建築狀況的更準確指標。

應指出的是，房屋開建量是一個

很難統計的資料，政府的資料經常會進行修正，有時候是很大幅的修正。鑒於近來美國經濟的波動較為劇烈，政府政策時有重大調整，房地產市場的狀況變得更加難衡量。

今年春天房屋開建一度強勁上揚，但進入夏天後，隨著政府臨時性減稅措施的到期，房屋開建大幅下挫。過去幾個月該資料緩步回升，但10月的數字又出現了令人不快的重跌。受美國政府一系列助市政策的推動，美國房地產市場在今

年春季出現回升。但隨著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。此後，美國國會在7月初批准將這項刺激政策延期到今年9月底。

房地產業在美國經濟中扮演著重要角色。通常情況下，在經濟陷入一次衰退之前，房地產業將是第一批顯露疲態的行業，隨著經濟開始復蘇，該行業又是恢復最快的行業之一。此外，房地產業對經濟其他領域存在很強的影響力。

**SPLENDING CORP.** Office: 626-280-4500  
COMMERCIAL & RESIDENTIAL LOAN 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