

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

如何有效的降低房貸利率

收入不夠？信用不好？袁立功為您提供免費諮詢

【文接B1】華人消費者可慎重考慮的做法。近期許多華人朋友或屋主來電諮詢買房貸款或重新貸款的情況，發現許多屋主竟還有30年固定房貸利率高達6%，甚至更高。

王先生在2000年時以60萬在東區買了棟屋，頭款20萬，貸款40萬；10年來因業務關係忙碌奔波於中港台三地，一直沒時間關注重新貸款的利率。直到上週看到房屋貸款利率創歷史低點的新聞，特來洽詢希望重新貸款40萬。以40萬金額計算，原30年利率若是7.85%，每月房貸是\$3066.67，30年將共付出利息高達\$641,602。王先生財力夠，信用分數740分以上，符合最佳重新貸款條件，重貸為15年有Point有Fee的最低利率若3.75%，每月房貸是\$3082.22，每月僅多付\$15元。除可縮短還款年限至

15年，15年中將只需付出利息\$123,600，15年中可省下足夠再買一棟房子、驚人的大把利息高達\$518,002。精明的華人朋友們，趕快開始「節流」、省利息賺錢，創造財富吧！

房屋貸款利率在九月十日該週第一次創下的40年歷史低點，經一個月的小幅拉回徘徊後，於十月八日下探1970年以來的歷史新低，30年貸款利率最佳條件的情況下最低可至3.75% - 3.875% (有Point, 有Cost, & Fee)，當天下午立刻小幅拉回。經半個月的低檔徘徊後，於十月二十日再次下探歷史低點，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，同樣的次日立即反彈0.25%。

GoGo 專業房地產投資/貸款經紀袁立功在十月二十日(週三)晚間發給其所有VIP客戶的電子

郵件中，預測聯準會將在十一月三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)」會再次拉低房貸利率至歷史最低點，並提醒所有客戶把握買屋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屋貸款或重新貸款利率。十一月四日果然如預測的房屋貸款利率再度下跌至歷史最低點範圍，次日強力反彈0.375%。感恩節後數週內亦有機會再跌至歷史最低點範圍，提醒您把握良機。

根據許多華人朋友來電詢問重貸利率及買房貸款問題，發現幾個普遍的問題：1. 就是屋主多半會高估自住屋的市價，造成LTV(Loan To Value)百分比過高，將導致貸款利率較高或重貸可能不被批准。2. 重貸文件準備不齊

、延長申請及審核時間，耽誤鎖定最佳利率時機。3. 導致猶豫不決，無法精確掌握最低利率時機。4. 信用分數不夠好或收入不夠高。5. 收入夠高，但汽車或信用卡欠款金額過多。

會影響貸款利率、費用及通過與否的條件大致如下：

1. 買房貸款或重新貸款的金額，與頭期款或住屋現值的比例，也就是所謂的LTV (Loan To Value)。
2. 是否有足夠的收入或VOE。
3. 個人信用分數 FICO (信用不夠可想辦法修補或提升)。
4. 個人或家庭收入及每月汽車、信用卡等開銷的比例。
5. 是否有其他資產或負債等。
6. 獨立屋、集合住宅或公寓。
7. 屋主自住(O/O)或投資產物(N/O/O)。
8. 重新貸款(Refinance only)或重貸再多借款(Refinance & Cash Out)。

所有利率、費用及通過與否皆會因申請人的條件而有不同。收入不夠的朋友可嘗試以VOE(Verification of Employment 提出在職證明)的不查收入方式貸款，此時個人信用分數更為重要，利率也相對會比查收入方式高些。

買房貸款或重新貸款期間須注意事項：

1. 貸款期間請盡量不要申請信用卡、百貨公司卡或頻繁查詢信用分數。
2. 貸款期間請盡量不要申請其他買車、租車等大金額的貸款。
3. 貸款期間請不要幫親友做保

- 、或為親友 co-sign 貸款。
4. 近兩個月的銀行存款證明戶頭須保持穩定的存款金額(戶頭餘額為最少須有三至六個月的每月付款總額)。
5. 盡量不要有超過千元或大額的提款或存款，否則需提出說明(薪水除外)。
6. 請不要將商業戶頭與私人帳號混合使用。
7. 貸款期間請盡量不要有任何遲繳費用或大量使用信用卡情況。
8. 貸款期間請盡量不要更換工作。
9. 貸款期間請盡量不要更換銀行戶頭。

正想賣屋的華人朋友，建議可請您熟悉信任的地產經紀先做市場分析，再參考最近幾個月附近同類型已賣出的房價，了解市場行情，抓出適當定價、室內戶外整理美化後再上市，應可於一個內順利賣出。

上市一兩週內若無多個潛在買主出價，或出價偏低，則應與地產經紀再次審慎評估定價是否合乎市場情況或行情。近兩年會發現一個普遍的問題，就是許多屋主多半無法相信自住愛屋價格已大不如前，因而會高估自住屋的市價。

某些地產經紀因無法說服屋主以合乎市場行情定價上市，也只有無奈的做些表面功夫，造成上市許久而無法賣出的情況！當然首要條件就是選擇一位有效率、服務好、可信任、人脈網絡強大、行銷經驗豐富的地產經紀，為您分析市場、擬定行銷策略，誠心負責的來協助您快速賣屋。



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。

袁立功多年來皆本持專業、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。



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貸出現款，有效的降低房貸利率，貸款利息亦可抵稅。利用每月節省的房貸費用，付清或降低信用卡的欠款，亦可做其他投資理財的規劃，是華人消費者可慎重考慮的做法。



Amie 陳

Lic.#01413066

專線：626-806-5266

www.AmieChen.com



加州地產 Broker 執照 精通國 臺 英語

賣屋買屋找Amie 輕鬆順利又滿意

專精東區拍賣屋 預購拍賣屋

百年機遇 超低利率 勿失良機

專業團隊幫你找到最滿意的房產 一條龍服務到底

★ 我有大量買主 持幣以待 ★ 誠徵賣主 ★

 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Pomona \$95,000 Bank Owned	 Sold by Amie West Covina \$235,000 Bank Owned	 Sold by Amie Ontario \$222,000 Bank Owned
 Sold by Amie Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 Sold by Amie Corona \$395,000 Short Sale	 Sold by Amie Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$320,000 Short Sale
 Sold by Amie Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 Sold by Amie Corona \$406,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Walnut \$199,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa 蘭卡斯特全平空地 ★10 Acres.....僅售\$24萬 ★4.7 Acres.....僅售\$15萬
 W. Covina \$450,000 室內2150呎 3車庫 1990年建 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 超低現金價 Rowland Hts \$289,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路上小學 (K-8) 公園	 Walnut \$84,800 核桃學區 鐵門社區 3房2浴 室內1560呎 社區泳池 遊樂場 購物交通超級便利	 W. Covina 百萬豪宅 \$1,380,000 未上市 5房3浴 地大1英畝 South Hills 學區 泳池 網球場 整體水族遊樂觀賞	 Diamond Bar 未上市 \$188,000 2房2浴 2車位 漂亮社區 泳池 網球場 步行道 近學校 購物 高爾夫球場