

# 美國房奴噩夢 百萬戶被半暴力驅趕出家門

## 快速判決喪失住房 嚴重傷害美國人對金融和法律體系的信任

這輪經濟危機中，很多美國人無力繼續支付房屋貸款，無奈被銀行或貸款機構強行沒收房產，用專業術語說就是屋主喪失抵押房屋贖回權，這已不是新聞，但是深度調查發現，銀行收房並非完全合法。

【本報綜合報導】經濟危機爆發前，次級貸款被包裝成各種債券在參差的金融機構中多次轉手，最終直稱要沒收房子的機構已丟失了很多原始貸款憑證，在這種文件不全的情況下，他們廉價備儲所謂的“催搬手”，用半暴力方式將屋主趕走，管理當局已就反覆出現的“失蹤房貸憑證”現象展開調查。

主認為程序缺乏必要的法律文件支持，很多地方法院判決銀行沒有權利執行房屋沒收，至少是暫時沒有權利，在其找到原始貸款借據之前，也有一些銀行，包括JP摩根和美國銀行，自動暫停所有收房程序，自行先檢查相關文件。

房子，潛在購房者不會購買，房價也不會上漲，所以說“銀行收房”就是懸在房地產上空的一塊烏雲。

數百萬份貸款原始借據已經消失不見。哈佛大學訪問學者凱瑟琳·珀特估計，僅去年銀行就通知40萬屋主，他們搞丟了貸款借據。銀行有可能把一切重要文件都塞進碎紙機裡，但是只要他們有原始借據，他們就能到法庭上要求借款者“要麼還錢要麼捲鋪蓋走人”。就算沒有，銀行也能沒收房子，只要它在法庭上宣誓：正盡一切努力尋找丟失借據，或正盡一切努力證明自己有貸款支配權。

然後在《沒收通知》上籤上自己的大名，高峰時每天簽數千份。拿著有第三者簽名的《沒收通知》，銀行就可以強行收房，通常通知會寄給屋主，一次沒有回音會寄第二次，如果第二次還沒有回音，就會有人帶著法院的強制執行令上門。這些人就是銀行和貸款回收機構以極低工資僱傭的“催搬手”，

他們大多數根本不是銀行業內人士或者法律人士，但看上去都很有“專業背景”，他們背熟了有關銀行止贖的法律專業詞彙，屋主一開門就是一番轟炸，他們對屋主的心理非常掌握，屋主本來就欠著錢，還至少有一段時間沒有供款，心理已經長時間被煎熬，再遇到真的有“銀行法律顧問”上門，偶爾還有地區警長配合，一下子就崩潰了。

法律專家認為這種程序背後，銀行沒收房屋其實是非法的，但又有許多人知道？是什麼造成這樣的混亂？是不小心嗎？或許吧，一些案例中，文件丟失的確是因為銀行要節省成本，但整體問題的規模不得不讓人懷疑，這些重要文件的丟失另有原因：貸款機構為其粗劣的貸款程序掩蓋證據。密蘇里大學堪薩斯分校的法律教授威爾遜·布萊克曾經在銀行工作，他說：“如果說貸款背後是欺詐和不實，那麼讓白紙黑字的證據盡量少一些是自然的做法。”

很久很久以前，銀行貸款給個人購房，會把貸款憑據謹慎地放在保險櫃裡，這筆貸款同時記錄在賬目上。如果貸款要轉讓，原始文件也必須跟隨轉讓。因為已經有200年曆史的一道法律要求，在買賣房產時，貸款借據在物理上也要同時轉移，否則交易不算完成，這是為了防止同一個房產或者同一筆貸款同

時多次銷售。於是在2000年年年初，當房地產市場開始急劇升溫，泡沫開始積累時，房屋貸款原始憑據開始在美國境內“大串聯”，但並非全部都最終到達應該去的目的。有一些是因為各種意外原因丟失了，可能是從卡車上滑落，可能是被水淹了。

去年，280萬戶居民在法院的快速判決中喪失了住房。美國如今有27個州的法官不審核這類案子，讓收訴的房主很難上訴。美聯儲主席伯南克日前表示，金融機構在強行收房過程中可能存在的違規操作和非法催搬已經引起監管方關注，

通過調查最終會決定該類操作中是否存在系統性薄弱環節以及違法行為。

目前，銀行強行收回一所房屋的平均時間是484天，而2008年年初是251天，案例在金融危機後明顯增多是處理時間延長的一個原因，但是根據很多貸款回收機構的說法，原始借據丟失才是最主要原因，分析家認為整個銀行業因為不能及時強行收房，每月損失在60億美元左右，然而這對房地產市場和經濟復甦損失，卻是難以估量的。問題拖延越久，危機傷害美國人對金融和法律體系的信任就越嚴重。



## 美國大都會區 房價九月份繼續下跌

【本報綜合報導】美國標準普爾公司標準普爾11月30日公布，根據S&P/Case-Shiller房價綜合指數顯示，未經季節性因素修正的美國10大都會區2010年9月獨戶住宅成屋價格年增1.5%(前月增2.6%)，連續第8個月出現成長；月減0.5%(前月減0.1%)。經過季節性因素修正後房價月減0.7%(前月減0.2%)。

今年第三季度，美國20個大都會區房價指數比第二季度下跌2%，該指數在今年第二季度環比上漲4.7%。

經濟學家認為，受首次購房稅收優惠政策的推動，今年4至6月份，美國許多地區房價回升。

隨著這項政策到期，加上失業率高企，住房止贖案居高不下，首次購房者、投資型和改善型購房者的購買意願都受到抑制，房價面臨下行壓力。

反映美國20個大都會區獨棟房屋售價的變動情況，是衡量美國房地產價格的一項重要指標。該指數涵蓋美國20個大中城市及其周邊地區的房價，包括鳳凰城、洛杉磯、聖迭戈、舊金山、丹佛、華盛頓、邁阿密、坦帕、亞特蘭大、芝加哥、波士頓、底特律、明尼阿波利斯、夏洛特、拉斯維加斯、紐約、克裏夫蘭、波特蘭、達拉斯和西雅圖。

## 影子庫存 威脅美國房地產市場復甦

### 不斷增加的止贖供 將對需求不振的市場施以重壓

【本報綜合報導】全美房地產經紀人協會公佈的數據顯示，10月份全美成屋銷量為443萬套，同比下降26%，環比下降2.2%，超出市場預期。10月二手房屋銷售中間價為17.05萬美元，同比下跌0.9%，環比下跌0.6%。

在需求不振的情況下，“影子庫存”激增帶來的供給壓力也成為威脅美國房地產市場復甦的重要因素之一。“影子庫存”通常包括止

贖房屋和銀行收回但尚未掛牌出售的房屋，一旦銀行將這些房屋大量投放市場，可能導致房價下跌，並引發更多貸款違約和止贖。

全美房地產經紀人協會表示，成屋銷量下滑的主要原因在於美國政府對購房者減免稅費的優惠政策到期以及部分大銀行暫停處理和出售止贖房屋。該協會表示，按目前銷量，現有成屋供應量需要10個月才能消化，而在正常年景只需要一

半的時間。

數據顯示，截至今年8月末，美國住房“影子庫存”量預計為210萬套，同比增加10%，消化這批庫存需要8個月的時間。包括影子庫存在內的總庫存量達到630萬套，消化時間需要23個月，幾乎是正常水平的三到四倍。

分析人士稱，影子庫存量的不斷增長可能會持續一段時間，而全美購房需求疲軟增加了房價進一步下

跌的風險。資本經濟學家戴爾斯表示：“不斷增加的止贖供應將對需求不振的市場施以重壓。”

雖然“影子庫存”何時轉為現有庫存尚不確定，且一些大型銀行正監管部門調查問題止贖文件而暫停部分地區的止贖工作，但無論如何這些房屋最終都會進入市場。投資者公司分析師預計，未來一年美國房價還將下跌8%。

**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>Alhambra</b> \$360,000 4房3浴 室內1907呎 地大7330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>Monterey Pak</b> In Escrow \$268,000 2房2浴 室內1004呎	<b>Temple City</b> \$628,000 4房3浴 室內1510呎 2010年建	<b>Baldwin Park</b> \$220,000 2房2.5浴 室內1107呎

**未上市**

- ★San Gabriel 4單位 6房4浴 室內3557呎 地7240呎.....\$780,000
- ★El Monte 2房1浴 室內980呎 地5060呎.....\$280,000
- ★Pomona 3房2浴 室內1199呎 地大9400呎.....\$250,000
- ★Temple City 4房3浴 室內2648呎 地5000呎.....\$699,000
- ★Alhambra 2房1浴 室內 1273呎 地7550呎.....\$458,000
- ★Monterey 3房2浴 室內 1424呎 地5350呎.....\$480,000