

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

投資買房的時機來臨!?

房貸利率反彈? 房價觸底? 加州經濟復甦高於全國

【文接B1】根據主管金融政策的聯準會(Fed)在12月1日公布的調查顯示,全美大多數地區的經濟在持續緩慢成長;而且其他經濟數據也表明,第三季生產力、10月營建支出與民間就業等均在好轉,因此伴隨歐債債務危機紓解消息,12月1日股市大幅攀升,道瓊指數上揚249.76點,創下自9月初以來最大單日升幅。

據聯準會公布的最新褐皮書(Beige Book),在其轄下的12個地區,除了費城與聖路易表現參差不齊外,其餘十個地區在10月到11月中的商業狀況皆有改善。聯準會表示,這主要是受惠於工廠生產的成長,其中組裝金屬、汽車或相關產品製造商的表現尤其突出。

在零售業表現上,大多數地區都有成長。多數零售商對於重點的聖誕購物季節銷售狀況頗具信心。特別是汽車及小卡車的銷售在過去幾周有顯著提升,連觀光業的景氣也很樂觀;但聯準會說明,調查顯示民間消費者對價格認知仍極為敏感,多數也只是購買生活必需品。

聯準會將在12月14日召開下一次利率決策會議,調查結果將納入考量,屆時聯準會將針對11月初公布的新一波量化寬鬆政策進行討論。聯準會此前表示,不排除在會議中視經濟狀況,修正原先公布6000億元收購國債的計畫,以符合當前經濟成長需求。

全國房地產商協會(NAR)2日公布的數據顯示,全美10月份簽約購買房地產的買家增加,是簽約購買房產指數創下十年新低以來第三次成長。該報告與日前營建支出成長的調查相呼應,說明房地產疲軟狀況有所改善。

據房地產商協會資訊,與此前一月相較,衡量10月份簽約但尚未成交的成屋銷售指數(Pending Home Sales Index)大幅上升了10.4%,至89.3。而且除了西部地區之外,其他幾個主要地區的簽約均有不同程度的增加。

10月的待成交成屋銷售上升,與分析師的預期大相逕庭。該調查公布前,經濟學家預期該指數將下跌0.5%。

該指數10月攀升後,與今年6月份的紀錄低點相比,已經回升了18.3%。不過,與去年10月的水準相較,今年10月的指數還是大幅下跌了20.5%,當時的水準是房地產崩盤前的2006年5月以來最高點。

GoGo 專業房地產投資/貸款經紀袁立功表示,一年前同期房地產市場好轉,主要是潛在的買家進場,利用政府刺激房地產的稅收優惠購屋。原本去年11月底到期的優惠計畫,後來被延期到今年4月底。但該優惠終止後,房地產市場再次陷入困境,使得人們懷疑房地產市場到底需要多長

的時間才能走上復甦之途。根據加州房地產協會最新出爐的報告,洛杉磯縣多處城市今年10月的中間房價,與去年10月同期相較,都呈現上漲。

本周出爐的洛杉磯加大(UCLA)經濟預測報告和查普曼大學經濟報告顯示,加州明年失業率會得到緩解,預計會增加16萬7000到18萬3000個工作機會。報告還指出,加州民眾的購買力增強,高於全國平均水平。

據洛杉磯時報分析,這兩份報告都預測加州經濟的復甦和增長速度會高於全國水平,尤其在國際貿易和科技領域尤其明顯。

UCLA安德森經濟預測報告資深經濟學家尼可斯伯格(Jerry Nickelsburg)說,製造業尤其是電子產品、醫療設備和航天科技方面的增長會推動加州出口業。

查普曼大學預測加州明年增加16萬7000個工作機會,UCLA的經濟學家則預測會增加18萬3000個工作機會。UCLA還預測加州的失業率到明年底會縮減到10.9%,不過到2012年年底,失業率也不會達到10%以下。

兩份報告都預測,加州民眾的個人收入2011年將會增長3%。加州民眾的購買信心也在恢復,民眾購買力目前超過全國水平,人們現在願意消費。

情況不容過於樂觀。明年整體經濟增長只是小幅度,就業率希望會有1.6%的增長。

GoGo專業房地產投資/貸款袁立功提醒收入穩定,信用分數夠高,已有20%頭期款,又有興趣買屋自住或投資的朋友,不妨趁市場低迷,房價尚未反彈前,趕快思考購屋或投資策略,也可考慮尋找一位值得您信賴的專業貸款/房地產經紀,為您分析與研擬有效的購屋或投資策略。

袁立功表示根據市場情況,買屋貸款利息依然有可能第五次再下探歷史低點,請華人朋友提前做好準備。

陳先生已有一棟沒房貸的自住屋,等待三年後,近期計劃購買東區約60-70萬的4-5房3浴獨立屋。經一個月的實地考察,已尋覓到三棟皆符合陳先生要求,現正慎重考慮中。王小姐上週六經過袁立功在哈崗的OPEN HOUSE〈房屋開放日〉非常中意該4大房3浴,於2006年重新興建的獨立屋。

為服務更多有興趣購屋、投資或貸款的華人朋友,袁立功歡迎您抽空蒞臨此週末的「立功OPEN HOUSE」〈立功房屋開放日〉,除可參觀亮眼的上市屋外,亦可為您提供免費諮詢。時間、地址如下:

週六 12/11/2010 1p-4p. 天普市 3房2浴 獨立屋

室內1651呎 地大9230呎 屋價\$538,000 9582 Bisby St., Temple City, CA 91780.

週日 12/12/2010 12p-3p. 哈崗 4房3浴 獨立屋 室內2806呎 2006年全新興建 屋價\$599,000 原價\$668,000 降價\$69,000 14511 Palm Ave., Hacienda Heights, CA 91745.

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,抓住適當定價、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 亞裔部經理等層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著專業、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。

您若有任何購屋、賣屋,房貸或重質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.

全國房地產商協會(NAR)2日公布的數據顯示,全美10月份簽約購買房地產的買家增加,是簽約購買房產指數創下十年新低以來第三次成長。該報告與日前營建支出成長的調查相呼應,說明房地產疲軟狀況有所改善。

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 ★



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

 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	 Rowland Hts \$299,000 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 整體水遊樂設施齊備	 Diamond Bar 未上市 \$198,000 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
 Walnut \$198,000 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	 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 \$560,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned