

美國房地產業 止贖風波 尚未止住

銀行業及房地產業還要經受“寒流”考驗

就在美國房地產業開始顯露穩定跡象之際，美國卻隨時可能爆發新一波的房屋止贖潮，這勢必對更多家庭、社區和依然脆弱的經濟構成新的打擊。

【本報綜合報導】始於次貸危機的美國房地產業止贖風波目前依舊持續，而近期又陸續曝出多家銀行和抵押貸款服務商在處理房屋止贖文件時手續草率，使普通貸款購房者利益受損。美國房地產業止贖危機的進一步發酵，讓當地房地產市場前景更添不確定性。

分析人士認為，未來幾年內，更多的止贖房屋將被推向市場，這將壓低房價；而各州政府針對銀行的住房止贖文件展開調查，可能進一步打壓房價。調查機構LPS Applied Analytics的數據顯示，目前美國約有200萬套住房進入止贖程序，另外240萬房貸者已至少逾期90天未能如期還貸。

美聯儲理事伊麗莎白·杜克上月

說，美國房地產止贖危機到2012年底前都不會完全平息。美國止贖房產的數量從2006年的100萬套增加到2009年的280萬套，預計今年明年將分別再增加225萬套，2012年增加200萬套。

然而，時隔不到一個月，就有相關官員指出，今年明年新增止贖房產數量上調至250萬套，2012年新增止贖房產數量上調至240萬套。出席聽證會的多位美國金融界高官指出，美國房地產業的止贖危機遠未結束。

專家表示，美國銀行和抵押貸款服務商在處理房屋止贖方面曝出的“止贖門”醜聞正被國會監管機構調查，不排除未來有更多行業醜聞曝光。倘如此，美國銀行業和房地

產業將遭遇更大“寒流”，這會使本已步履蹣跚的美國房地產市場繼續承受，復甦將面臨更多變數。

隨著止贖風波的不斷擴散，美國官方的態度也發生了根本性的轉變。此前，奧巴馬政府表示，沒有跡象表明“系統性”房屋止贖問題危及美國金融穩定，或結構性問題可能傷及相關的抵押品投資。但美聯儲主席伯南克隨後卻憂心忡忡地指出，美國房地產市場存在潛在風險，“目前貸款買房者中，有超過20%的人貸款超過房子的價值，還有33%的人只有房價淨值10%以下的緩衝資金。房價下降的話，喪失贖回權的風險就大了”。

美國參議員馬克·沃納上月底要求奧巴馬政府建立工作組，為解決當前的止贖危機提供政策建議，並呼籲最早在12月中旬之前讓這個工作組投入運行。沃納表示，“這個獨立工作小組的重點應該是找到一種能讓我們走出當前困境的解決

方案，避免對經濟帶來更具破壞性的影響。”

美國官員所擔憂的“對經濟更具破壞性的影響”在於兩個方面。首先，止贖事件將引發抵押貸款債券回購，投資人可能要求發行債券的銀行回購債券，這方面的開支可能高達2000億美元，這會影響到恢復不久的美國金融業。其次，房價大跌將使購房者的財富縮水，這將不利於美國國內消費需求的增加。據悉，美國2/3的家庭擁有自己的房產，美國家庭財富二季度因房價下跌已減少逾一萬億美元。

沃頓商學院房地產學教授瑟夫·吉奧科(Joseph Gyourko)談到：“理順房產價格的唯一途徑，就是消化完積壓的喪失抵押品贖回權房產，但是，解決這一問題則需要很長的時間，這是一個需要好幾年時間的過程。”他還補充談到，在美國的所有住房中，有20%到25%的住房價值，低於房主欠出借人貸款的價值。“他們中的每一個人人都可能拖欠貸款，都可能喪失抵押品贖回權。”

吉奧科認為，儘管房產市場始終具有很強的周期性，不過，從目前

看來，該市場的復蘇前景受到了整個市場的活動極為低迷的阻礙，這些活動既包括新房開工，也包括銷售數量。

另外，該市場目前的蕭條狀況不同以往，因為現在的市況不但受到該領域失調的驅動，而且還受到了宏觀經濟問題的影響。



美國房產仲介網站 瞄準中國投資者

【本報綜合報導】次貸危機以來，美國房地產市場就一片低靡，為了吸引中國投資者的注意，一些中文美國房產網現身網絡，推銷美國房子。某個中文美國房產網站收錄了4000多條美國房產信息，其中不少別墅的售價都在20萬美元以下，而為了方便中國公民選購美國房產，這樣的專業網站還推出了在國內十分少見的3D全景看房系統，輕點鼠標，就可以360度全景查看到房屋周邊的情況，讓這種跨國購房顯得十分直觀，而通過一個權威流量統計網站的統計，在過去三個月內，這個網站的搜索量就上升了42%。

和中國相比，在美國購房後將永久性擁有土地和房屋產權，在各大城市周邊的衛星城鎮上，15萬美元左右的獨幢別墅比比皆是，折合成人民幣每平米僅五六千元。而在這些房產仲介網站上，各類服務信息也十分豐富，除了3D看房外，網站還承諾對有投資意向的中國公民提供專業的一條龍仲介服務。

不過，業內專家提醒中國投資者，綜合兩國不同的國情，投資美國房產還需謹慎。購買美國房產並不附帶購買者在美國居住、工作或者學習的權利，美國政府所規定的50萬美元投資移民政策並不包含房產投資。此外，還有很多需要留意的方面，比如，外國人買房產貸款比美國本國人要求嚴格。如果本國人可以付首付10%，那麼外國人可能要付35%以上首付。除了首付外，還要準備一筆手續費，包括律師費、地契保險費等。

美國房地產市場可能還將繼續尋底？ 高達1200萬棟房產被拋向市場 清空存貨需3年

【本報綜合報導】Daily Finance專欄作家查爾斯·史密斯(Charles Hugh Smith)12月7日發表評論文章稱，在存量住宅不斷上升、房屋淨值大幅下降、止贖亂局與貸款標準收緊、貸款修訂無法阻止業主違約等因素綜合作用下，美國房地產市場可能還將繼續尋底，也許三年後才能見底。以下是新浪財經摘譯的部分評論內容。

史密斯指出，考慮到房地產市場對全國資產負債表的重要性，市場觀察家們紛紛尋找住宅價格見底的跡像也就不足為奇了。

對於這些觀察家而言，11月2日有一個好消息：房地產經紀商協會

(NAR)公佈10月份成屋簽約銷售指數大增10.4%。但是這一正面數據必須放在房價持續下跌、待售房屋庫存膨脹以及止贖機器不斷出現法律失靈的大背景下來考量。在這一背景下，NAR的數據便沒有那麼喜人了。

史密斯認為，成屋簽約上升的利好還被其他利空所抵消，比如10月份新房銷售下降8.1%，季調之後按年率只有28.3萬棟，接近歷史低點，而成屋銷售下降2.2%，折合成年率大約為400萬棟。第三季度，房屋銷售環比銳減25%，季調之後按年率為416萬棟，較2009年第三季度的528棟下降21%。

一些房地產分析師預測，隨著大量負資產房產和止贖房產的庫存緩慢消化，房價還將下跌3年。我們只需從基本的供求關係便可明白其中緣由。

所謂的待售房屋“影子庫存”也在上升，也就是銀行所持有、但目前尚未進入市場的房產。儘管過去9個月銀行已經出售了大約70萬棟止贖房屋，但相比去年的銷售量下降了25%。摩根士丹利的分析師預測，銀行所持有、即將進入止贖、但尚未被拋入市場中的房產接近800萬棟。

根據這種供求失衡狀態，一些房地產觀察家預測房價還將從當前位

置下跌8%。

根據房地產分析機構Core Logic的數據，截至6月30日，將近四分之一進行了抵押貸款的房屋業主(1100萬)房屋價值低於所欠抵押貸款數額。還有240萬借款人房屋淨值不足5%，在支付中介費和交易成本之後，他們出售房屋可能導致虧錢。

由於數百萬房屋仍在等著進入止贖，大部分城市房價仍在繼續下跌是不足為怪的。第三季度市場對止贖房產的需求急劇萎縮，進一步證明在經歷2009年和2010年年初的量價復甦之後，樓市似乎正在進入第二輪尋底。

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 Approved! 商業貸款 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**

Alhambra \$360,000 4房3浴 室內1907呎 地大7330呎	Pomona \$250,000 3房2浴 室內1199呎 地大9396呎 1975年建	San Gabriel 4單位未上市 \$760,000 室內3557呎 地大7240呎
Monterey Pak In Escrow \$268,000 2房2浴 室內1004呎	Temple City \$628,000 4房3浴 室內1510呎 2010年建	Baldwin Park \$220,000 2房2.5浴 室內1107呎
Alhambra \$456,000 3房1浴 室內1373呎 地大7550呎 全新裝修	La Puente \$260,000 4房2浴 室內1292呎 地大6052呎 全新裝修	Riverside \$190,000 3房2浴 室內1660呎 2006年建