

【專訪 · Keller Williams Realty 專業地產經紀 袁立功】

投資買房的時機來臨!?

把握進場時機 高爾夫休閒渡假 收租兩種策略



Jimmy Yuan 袁立功 現任 Keller Williams Realty 凱勒威廉地產集團專業房地產經紀。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，全美信用最佳的 Top 1% (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。

【文接 B1】款的房貸申請指數，經季節因素調整後，至 1 月 7 日結束的一周上升了 2.2%。不過房貸申請增加主要是受益於重新貸款攀升，而購買房屋的貸款則下跌。房貸金融業協會資訊顯示，30 年固定房貸利率上周下跌到了 4.78%，低於此前一周的 4.82%。重新貸款消費者喜歡的 15 年固定房貸利率上周下跌到了 4.15%，低於此前一周的 4.1%。

房貸利率自 9 月 10 日第一次創下的 40 年歷史低點至今曾四次探底，分別是 10 月 8 日、10 月 20 日及 11 月 4 日，沒能把握買屋貸款或重新貸款的朋友已錯過了四次機會。房貸利率是否有可能第五次再下探歷史低點，還是已觸底開始緩緩回升，誰也無法預知。但股票市場穩定上揚，加上主管金融政策的聯準會(Fed)12 日公布的調查顯示，受聖誕節假日銷售支出與製造業推動，全美 2010 年底經濟情況有所改善，預示今年的經濟成長仍將持續強勁。

不過，聯準會也表示，經濟復甦仍然較為疲軟，雖然通貨膨脹壓力不大，但就業市場仍然表現不是最佳。其他的風險包括不斷下跌的房價與成千上萬的法拍屋等。聯準會說，全美大多數地區的房地產市場「疲軟且緩慢」，商業房地產市場好壞參雜。

袁立功表示，在聖誕節前上市位於天普市一幢三個 Units 的投資房地產 (Income Property)，因交通方便，相對價低、安全的居住環境、較好的學校獲得青睞。上市僅兩週已獲許多位華裔投資人相中，以幾近上市價的價格賣出，快速協助屋主解決經濟上的燃眉之急。



最近又有喜歡打高爾夫球的買主，想買位於高爾夫球場內的獨立屋，袁立功推薦位於 City of Corona 靠近 Freeway 15 及 Freeway 91，風景幽靜，有門禁警衛的 "The Retreat" 高級社區。社區內有約十幾幢三、四千呎的上市獨立屋，在 2005-2006 年間都超過百萬，現開價僅約四、五十萬。其中有一幢獨特造型，在 12/2005 曾以高達 170 萬美元賣出，現上市價是令人驚喜的 49.9 萬美元。

主管金融政策的聯準會(Fed)12 日公布的調查顯示，全美 2010 年底經濟情況有所改善，預示今年的經濟成長仍將持續強勁。不過，聯準會也表示，經濟復甦仍然較為疲軟，雖然通貨膨脹壓力不大，但就業市場仍然表現不是最佳。其他的風險包括不斷下跌的房價與成千上萬的法拍屋等。聯準會說，全美大多數地區的房地產市場「疲軟且緩慢」，商業房地產市場好壞參雜。

聯準會說，包括芝加哥和亞特蘭大在內的六個地區經濟出現「微幅至小幅」成長；而波士頓、紐約和費城等四個地區經濟在「改善」；明尼亞波利斯地區經濟「持續小幅增長」；舊金山地區經濟「繼續穩定」。

相關資訊顯示，自從聯準會去年 12 月初發表褐皮書報告以來，消費支出也似乎在成長。上述 12 個地區的零售商表示，去年聖誕節假日銷售優於一年前同期，一

些地區的成長甚至超過預期。

凱勒威廉地產集團專業房地產投資經紀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房地產經紀，為您分析與研擬有效的購屋或投資策略。專家表示根據市場情況，買屋貸款利息依然有可能第五次再下探歷史低點，請華人朋友提早做好準備。

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。

您若有任何購屋、賣屋，房貸或重貸問題
都歡迎隨時致電 626-869-6688 或手機 626-617-1600 洽詢，
亦可 Email 至 VIPs@JimmyYuan.com 或上網 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。



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 ★

 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 超低現金價 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 整體水族遊魚觀賞牆	 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 \$550,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned