

【專訪 · SPD 貸款公司資深經紀 Vickie 李】

面對市場波動 利率起伏 銀行持續緊縮信用 掌握聰明貸款策略



【文接B1】價下跌，許多貸款戶喪失住房抵押贖回權問題日益突出。為了避免情況的持續惡化，其實，美國政府早已經陸續推出了多種救援措施，而歐巴馬總統上台後，更提出數額龐大的補貼計畫，包括500億美元的緊急資金，用以協助可能喪失住房贖回權的貸款戶與銀行進行協商，重新訂定可以負擔的貸款計畫，以及適合貸款戶申請的Home Affordable 計畫等等，很多屋主如果知道如何善加利用，是可以擺脫財務吃緊的困境，住房更不會遭到銀行的回收拍賣。

Vickie 說，許多新出爐的救援方案，可以嘉惠眾多現有的貸款戶，值得大家把握。例如：過去，如果貸款額超過房屋淨值的80%，除了利息，每個月還要支付一筆稱為貸款保險 MI, Mortgage Insurance 的費用，會使得已經吃重的房貸壓力更為沉重。此外，貸款額度想要超過房屋的淨值，更是不可能的事；但是在 Home Affordable 計畫之下，只要符合資格的屋主，想要重新借貸較低的

利率，即使由於房價下跌，房屋淨值大幅縮水，只要貸款額不超過房屋市場價值的105%，都仍舊可以貸得到款，還可以免付 MI，這是很好的優惠！Vickie提醒還在使用浮動利率，或者是短期固定利率的貸款人，要趁現在政府提供特別貸款計畫的時機，儘快轉換為固定利率以降低風險；把握時間儘早進行重貸 Refinance，改換成15年或30年較長年限的固定利率，將能夠大幅降低屋主每月的還款壓力，穩定現金流量，改善家庭的財務能力。

報告還進一步分析，今年6月份全美喪失住房抵押贖回權的數量，較去年同比增长33%以上，顯示有關方面雖然已經採取措施，希望應對次貸風暴帶來的眾多貸款戶違約問題。但情況顯然並未獲得有效紓解，Vickie說，這樣的情況對於市場帶來了正反兩方面的影響。

從好的方面來說，根據數字顯示，釀成金融海嘯，引發經濟崩盤連鎖效應的次貸拍風波，似乎並未好轉，但是，出人意料的是，這股逆流，近來反而成了刺激房地產復甦的一股力道，銀行屋市場已經成為人氣的焦點。

不但吸引了大批首次購屋的人潮，促進房市交易活絡，更協助銀行解決大筆呆帳問題，而民眾也期望能循著這樣的市場供需機制，迫使房價回復到所謂的合理價位。

不過，從另一方面看來，由於銀行屋眾多，對於房價回穩造成壓力，市場隱憂仍在，只要房價尚未走回正軌，市場無法穩定，次貸風暴後，銀行開始採取的緊縮貸款策略，就勢必還會持續下

去。

所以，在當前的市場環境中，Vickie提醒想要趕上搶購銀行屋列車的朋友，除非是全現金交易，否則，現階段買房的先決條件一定要準備齊全所有貸款的文件，才有可能順利購屋。Vickie說，很多時候，一棟銀行屋，有數十個 offer 在競爭，輸贏就在誰的財力更雄厚，誰的貸款準備更完整，賣方通常都會要求買主提供來自直接放款銀行的貸款核准書 Pre-Approval Letter，足夠的自有資金存款證明，購屋人的收入證明，還有保證信用的信用分數報告。

擁有十幾年專業貸款經驗的 Vickie 表示，雖然，目前買家競購銀行屋的激烈情況，不亞於上一波的房市炎熱期，要求的文件也很多，但是，尋求有經驗的貸款經紀協助，可以順利達到目標。而且，現在銀行屋的價格確實很低，很多地區的銀行屋甚至回到2004年以前的水準，只要仔細挑選，絕對具有投資價值，自住更是符合價廉物美的原則，有需要的買主，值得一試；同時，七月初公佈的調查數據也顯示，上一季房價雖然比去年同期下滑了18.1%，但是與三月份的數據相比變化很小，顯示近期房價漸趨穩定，價格波動風險會逐漸減小。

利率方面，在五到六月份的一波漲勢過後，美國購房貸款30年固定利率四個星期來，已經數度下調，而15年的固定利率，最近也跌回4.375%左右的水準；這

是由於美國失業率繼續攀升，華爾街又受到第二季度公司經營狀況不確定性的影響，投資人為了減少風險，紛紛將一部分資金轉向購買政府債券和由抵押貸款支持的債券，因此，購房資金供給相對增加，貸款利率自然下調，這也是購屋人應當把握的好時機，抓住最好的時點來鎖定利率。

Vickie 說，不同的市場環境，不同的客戶背景，申請貸款需要考量的因素與成功的策略都各有

不同，她會針對每位客戶的個別狀況，量身打造最適合的貸款方案，對於 Vickie 來說，每個 Case 都是一樣的重要，她都全心投入，深入了解客戶的情況，針對客戶詢問有問必答，最重要的是配合客戶的貸款時程，鎖定最好的利率，並且在最短的時間內取得貸款。

面對銀行緊縮的貸款政策，很許多人會擔心，自己不知道是不是還能夠貸款？Vickie 認為，專

業的事交給專家處理，從她的經驗看來，現在申辦貸款，並不會比從前困難，由於銀行規定嚴格，反而讓申請程序變得單純好掌握，標準更為明確，能夠申請到什麼樣的貸款，會不會過關，資深的貸款經紀人很容易判斷。Vickie 說，現階段銀行最重視的一是貸款人的收入，二是信用紀錄，所以，只要工作穩定，薪水足夠，信用達到620分，還是很容易申請到固定利率貸款。



專業負責的 Vickie Lee 很樂意為大家提供免費的專業諮詢！如果您有任何關於貸款方面的疑難，請與她聯繫，Vickie 的聯絡電話是 909-802-5588

Vickie



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 \$312,000 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 整體水景遊樂觀賞園	 Diamond Bar \$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	 Whittier Donut Shop 甜甜圈店 \$58,000 穩定好收入 周邊居民好口碑 加州彩票銷售點 原店主負責培訓 無需經驗 莫失良機	 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