

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

利率 股票上揚 經濟復甦？

華人聚集城市皆有小幅上漲趨勢



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】字，表示美國經濟復甦已出現加速跡象。但他說，就業市場回升的速度仍緩慢得令人憂心；他也警告國會，若不解決龐大預算赤字的問題，將帶來危險。

柏南基也說，美國的通貨膨脹仍然「穩定」，暗示通膨預期上升不足為慮。他說：「通膨預期將維持在聯準會決策者認為符合目標的低水準」。

不過，隨著美國經濟加速成長和部分商品價格飆漲，聯準會官員可能很快開始辯論何時將收回寬鬆貨幣政策。柏南基重申，聯準會有各種退場工具，但他未透露何時可能升息。

最新聯邦資金利率期貨交易顯示，交易商受到美國經濟復甦可望加速的鼓舞，預期聯準會將在12月開始升息的機率已提高到100%，遠高於上週初的26%。柏南基也先發制人重申他說過的訊息：預算赤字太高是潛在的危機，國會必須設法控制預算，否則市場將展現制裁力量。他說，債權人將不再借錢給不節制債務擴張的政府。如果不採取對策，市場的反應可能是既迅速又痛苦的調整。

歐巴馬上周在國會的年度國情咨文演講，瘋錢 (Mad Money) 主持人克雷莫莫仍大為讚賞，說投資人應該感到鼓舞。他說這次演講，比預期的好，也比兩年前好，歐巴馬肯定股票市場的上漲，是美國經濟健康的指標，他也擁抱企業，認為美國私人企業代表美國在全球的競爭力，他相信因為這種政府背後支持的態度，今後會有更多的投資人願意投入股市。

分析南加華人聚集城市2010全年銷售的平均中間房價和2009年相比，發現大部份華人聚集城市皆有小幅上漲趨勢。

曾於2008、2009、2010年連續三年獲 JD Power & Associates 頒發最佳服務滿意獎的 Keller Williams Realty 凱勒威廉地產集團的專業地產經紀袁立功重向您推薦一幢由瑞士建築師獨特設計，位於 La Habra Heights 山區巨型豪宅別墅，離迪士尼公園20分鐘路程，離羅蘭崗僅10分鐘路程。室內 11961 呎，地大 86250 呎，7大房8套衛浴。有室內電梯、網球場、泳池、錦鯉池、室內運動區、發電機、自動鐵門、戶外養鳥區等貼心設備，應有盡有，宛如世外桃源，上市價 \$360 萬，現降價為 \$315 萬。

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，每月收租約 \$4000。天普市因交通方便，相對價低、安全的居住環境、較好的學校獲得青睞。上市僅兩週就以上市價 \$74.9 萬的價格賣出，無奈買主無法通過貸款，於2月1日再次上市，有興趣的朋友請趕快把握機會。

最近又有來自中國及台灣喜歡打高爾夫球的買主，想買位於高爾夫球場內休閒度假的獨立屋，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。其中有幾幢獨特造型，有 City View 或向高爾夫球場，室內四千多呎，在12/2005曾以高達 200-300 萬美元賣出，現在上市價是令人驚喜的 49.9 - 55 萬美元之間。

也有來自中國及加拿大的朋友看中 Newport Beach or Huntington Beach 等面向海景或港灣兩、三百萬起跳的休閒度假屋。加拿大的朋友表示，LA 房價僅是加拿大同類房型的 1/2-1/3，認為 LA 房價已跌至谷底了。來自中國及台灣的朋友亦表示近期來 LA 投資的四大原因：

1. 中國及台灣的房價仍在漲勢中，現在賣出可賺不少；
2. 美元相對弱勢，外匯轉換又賺一次；
3. LA 房價已跌至谷底，平均跌幅 25%-50%，有些地區跌掉 70%，現在進場又可撿到寶，此時不進場還待何時。例如：“The Retreat”。

4. LA 房子大、環境好、住的舒適、交通便利、居家安全。

凱勒威廉地產集團專業房地產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，此時撿便宜投資短賣屋、銀行屋、或法拍屋也是一個可考慮的投資方式。但建議您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，保護您權益，不被欺騙或引起法律糾紛。

投資短賣屋、銀行屋有可能比市價低 5%-15%，但需經過銀行或貸款機構的審核，時間較難掌控。但比法拍屋相對安全的是您在下 offer 前，可請房地產經紀帶您詳細觀察該短賣屋或銀行屋的戶外及室內屋況，準確抓出重新裝修或粉刷美化的預算，有效的將風險降至最低。不像法拍屋您完全得依賴法拍操作人的經驗與良心，因法拍屋大多是無法進入室內檢視屋況的，相對風險較高。

有些不善的法拍屋操作人以自己的佣金/利潤為首要考慮，標到不佳房產不須付任何責任，佣金照領。若運氣好標到利潤特佳的房產時，又會時時改變為 50/50 分紅方式，吃定投資人。更有甚者會以欺騙手段將利潤特佳的房產轉變為操作人自己的投資，誤導或恐嚇投資人放棄該獲利特佳的房產。

建議手上有現金的投資人千萬要找到個可信任的經紀人，不要相信舌燦蓮花的行銷技巧，一定要簽定有法律效力的合約，方能保障自己的投資權益。

袁立功二十年地產、媒體行銷經驗豐富，現正與兩大主流銀行洽談銀行屋的代理經紀，有機會獲得比市價便宜 10%-20% 的銀行屋 (可詳細觀察該銀行屋戶外及室內屋況)，若您對投資銀行屋有興趣，收入穩定，信用分數夠高，已有 20% 頭期款，或可以全額現金購屋自住或投資的朋友，歡迎您以 Email 方式與袁立功聯絡：VIPs@JimmyYuan.com 或上網 www.JimmyYuan.com

正想賣屋的華人朋友，建議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，抓出適當定價、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行情或行情。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。

房貸金融業協會 MBA 9 日公布的最新數據顯示，由於房屋抵押貸款利率跳升至 10 個月以來最高點，屋主申請抵押貸款的數量也隨之減少，令脆弱的房地產市場雪上加霜。房貸金融業協會資訊顯示，不包括費用、具有指標作用的 30 年固定房貸利率上週升到 5.13%，高於前一周的 4.81%。重新貸款消費者喜愛的 15 年固定房貸利率上週升到 4.29%，高於前一周的 4.13%。

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

 Walnut 銀行屋 \$440,000 核桃學區 4房2浴 室內1500呎 地大8500呎 好地段 走路到小學 MT SAC	 Walnut 銀行屋 \$400,000 核桃學區 3房2浴 室內1500呎 地大9500呎 走路到小學 中學高中及購物中心	 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 超低現金價 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路到小學 (K-8) 公園	 Walnut \$68,000 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	 Diamond Bar \$188,000 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 \$188,000 起價 美觀空地 核桃學區 7塊美觀空地 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	 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 \$680,000 Bank Owned
 Sold by Amie Pomona \$95,000 Bank Owned	 Sold by Amie West Covina \$235,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$280,000 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