

【專題人物 · Keller Williams Realty 專業房地產經紀 · Jimmy 袁立功】

# 美國房價觸底？現金買主進場！

## 三月份全美新屋開工與建築許可雙雙大幅反彈跳升

【文接B1】 銀行收緊貸款額度，提高門檻，現金購房漸成熱潮。全美用現金購買二手房屋比率2月猛漲33%，還不包括一直以現金交易的銀行法拍屋。橙縣數據也顯示這種趨勢。過去23年來，月均現金交易比率一直徘徊10.4%左右，但去年則增長到24%。今年1月更達到28.3%，成為自1988年有數據紀錄以來的最高值。加州現金買屋2月高達32.9%，創歷史最高。

正想賣屋的華人朋友，凱勒威廉斯地產集團投資經紀袁立功建議您找一位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。

曾於2008, 2009, 2010連續三年獲JD Power & Associates 頒發最佳服務滿意獎的Keller Williams Realty (凱勒威廉斯地產集團) 的專業地產經紀袁立功鄭重推薦位於洛杉磯東區最華人朋友喜愛的鑽石吧市，一幢人見人愛、不買可惜的新上市豪宅，開價288.8萬

，4房5.5浴，室內5,376呎，地大41,309呎，核桃好學區，交通方便，風景幽美，有網球場，泳池等。

最近有來自中國及東南亞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價的1/2-1/3，認為LA房價已跌至谷底了。來自中國及海外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。



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，不妨先致電佳信貸款劉麗秋洽詢房貸利率及相關新法令。再趁市場低迷，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10%-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視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。

有些不肖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，又時改變為50/50分紅方式，吃定投資人。更有甚者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(可詳細視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



Jimmy 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。袁立功多年來皆本持著專業、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。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。

美國商務部公布，3月份全美新屋開工與建築許可雙雙大幅反彈跳升，擺脫2月寒冬下的低迷頹勢；不過受法拍屋威脅，房市距離完全復甦仍有漫長道路要走。3月份全美新屋開工成長7.2%、經季節性因素調整之後，年率達54萬9000單位，符合分析師預期。而衡量未來前景的建築許可更跳增11.2%，3月份數據大有進步。



# 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 ★

 <b>銀行屋</b> Diamond Bar 銀行屋 \$380,000 3房2浴 核桃學區 即可遷入 莫失良機	 <b>銀行屋</b> Rowland Heights 銀行屋 \$380,000 3房2浴 地大逾10,000呎	 <b>銀行屋</b> Rowland Heights 銀行屋 \$400,000 4房2浴	 <b>超低現金價</b> 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	 <b>Walnut</b> \$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
 <b>W. Covina</b> \$398,888 室內2150呎 3車庫 1990年建築 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 <b>W. Covina</b> 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 整體水族遊樂觀賞	 <b>Diamond Bar</b> \$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	 <b>Walnut</b> \$198,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa <b>蘭卡斯特全平空地</b> ★ 10 Acres... 僅售\$24萬 ★ 4.7 Acres... 僅售\$15萬	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$680,000 Bank Owned
 <b>Sold by Amie</b> Pomona \$95,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> West Covina \$235,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 <b>Sold by Amie</b> Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned
 <b>Sold by Amie</b> Phillips Ranch \$320,000 Short Sale	 <b>Sold by Amie</b> Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Corona \$406,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$560,000 Bank Owned