

【專題人物◎Century 21 Beachside 資深經紀 Jackie 甘】

# 首次購屋 換屋族 最佳時機

## 耐心和彈性的溝通意願 資深經紀協助嚴格挑選



**Jackie 甘**  
714-924-9969  
從1996年展開房地產生涯，歷經兩波房市漲跌，實戰經驗豐富，作為專業經紀人，她總是將心比心，深入了解客戶的需求，為客戶量身擬定最妥切的買賣策略，親切的為您選擇最適合的物業，提供最貼心的服務，有意在大洛杉磯地區買賣置產的朋友，無論是為了投資，自住都請與 Jackie 聯繫。

【文轉B1】Jackie 說，大家都知道由於供需關係的不同，過去兩年來，各城市各地區的房價漲跌幅度有著極大的差異性。雖然，失業率升高、固定利率時限到期造成還款負擔加重，和房屋貸款違約案件數量持續攀升等等因素，確實會制約加州房屋市場復甦的腳步。但是，這幾個月中，南加州旺盛的買氣，刺激房屋銷售極為活絡，不但房地產市場下滑的勢頭明顯走緩，價格也連續多月處於平穩的前面。南加州的房地產經紀人都明確感受到，近來銷售業務十分蓬勃，特別是對於短售和銀行持有的房子，因為市上價格普遍低於市價，買家出價都十分積極，只要地點不錯，屋況良好，都可以幾乎接近市價成交。

從數字看來，6月份全美二手房成交量比1月份增長9%，新房銷售量增長7%，而新屋開工量更增長將近20%，市場呈現出首次款貸款問題爆發以來，許久未見的活躍新氣象。另外，5月份美國住宅價格自2006年6月份以來首次出現單月上漲。在南加州一些城市甚至出現了爭購短售與銀行屋的局面，出價步步升高，也帶動了市場價格的走穩。

Jackie 於1998年進入 Century 21，接受過嚴密而專業的訓練，由於公司服務眾多跨國型企業客戶，她除了協助客戶處理商業不動產買賣租賃外，也負責這些企業的員工，在進行工作地點轉調轉換 Relocation 時，幫助處理新工作地的住所安排，因此，十多年來，Jackie 的服務範圍遍及南加州各地。由於業務接觸的關係，大洛杉磯地區南從橙縣的工商業不動產、購物商場與住宅，東至 Palm Spring 的退休住宅與豪華公



寓，以及內陸帝國 Apple Valley 一帶的商業用地與不動產，西至各濱海城市，北至 Ventura 縣的 Thousand Oaks 一帶，她經手過無數大藥廠的商業房地產交易與住宅買賣租賃業務，因此，對於南加州各地房地產市場，無論住宅或投資還是商用，她可說是瞭如指掌，無一不精！

Jackie 分析，這幾個月中，由於法拍屋數量眾多，占交易主導地位，因此，南加州七月份的中間房價，較去年同期相比下降了23%，但比六月份上升了1%，這也是今年連續第三個月增加。同

時，洛杉磯縣、河濱縣 Riverside，聖地牙哥縣 San Diego，凡度拉縣 Ventura，和聖波納迪諾縣 San Bernardino 以及橙縣 Orange County 的房屋銷售量同步增加了19%，達到24,104棟。成交量的增加顯示買氣正逐步回升，需求的增加將會進一步帶動價格的上揚。不過，Jackie 也警告，由於受到裁員和賣方主動降低房價等因素，長期未受不景氣影響的昂貴濱海住宅區，價格反而可能會略為走低。

至於當紅的所謂短售屋與銀行屋，Jackie 解釋在經濟大環境不

理想的情況下，許多財務能力薄弱的屋主，因為無法按時繳付房貸，從而在各不同階段時期產生的非屋主自願賣出的房子。短售屋 Short Sale 指的是，當屋主開始繳不出房貸，一段時間後，屋主不得不自行開始試圖出售房屋，如果有人出價，即使實價低於貸款餘額，只要銀行同意所出價格，那麼舊屋主所欠的所有房貸可以一筆勾銷。銀行不但不能再向屋主追討差額，也不會傷害到原來屋主主信譽紀錄。一般而言，短售屋的售價，平均都低於原購價，甚至往往低於所欠貸款，因

此對於新買主來說是極為合算的投資。

若是屋主持續沒有支付貸款達到一定時間，銀行將會寄出契約通知 Notice of Default，進入所謂的法拍程序 Foreclosure。九十天後，如果屋主沒有採取適當行動，就會收到法拍日期通知 Notice of Trustee's Sale，進行法拍動作，21 天內，法拍會上沒有成功賣出的房子，就會變成銀行屋 RDO，再度回到市場上，待價而沽。這段時間以來，由於這類型物業價格誘人，越來越多的投資人與買主對短售屋和銀行屋買賣感到極大的興趣，但是，在揀便宜貨的同時也必須了解到，這類型房地產的品質不像正常屋具有完全的保障，同時交易過程更是冗繁費時，有時還會徒勞無功。所以買賣要格外謹慎小心，如果能夠精挑細選到真正物美價廉的好房子，則當然具有很好的增值潛力！

Jackie 指出，銀行屋、法拍屋以及短售屋雖然房價便宜，但是，陷阱很多，想要順利購買，買主必須在有經驗的經紀協助下，嚴格挑選，並且選擇具備充分的耐心與彈性的溝通意願。Jackie 認為，目前由於市上這類型物業的數量龐大，所以手中握有大批收回屋的銀行，在合理價格內，多半都願意儘快成交，以收回現金，因此買方只要具備足夠的耐心與決心，勇於面對購買銀行屋的激烈競爭，最後都能如願買到理想的房子。

近期雖然有大量的短售屋與銀行屋會陸續釋出，但是，以南加州地區龐大的胃納量，將可以充分吸收這些違約房屋，緩解目前銀行屋市場供不應求的現象，也讓南加州房價能夠繼續維持平穩的走勢，值此房市回春前的短暫時刻，能夠用低廉的價格，買到夢寐以求地區的房子，是最值得自住者把握的最佳時機。



# Amie 陳

Lic.#01413066

專線：626-806-5266

www.AmieChen.com



加州地產 Broker 執照 精通國粵英語

## 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>Azusa</b> \$665,000 4房3浴3車庫 3300餘呎 雙車庫 磁山磚地 日式花園 美極了	 <b>Rowland Heights</b> 銀行屋 \$363,000 5房3浴2車庫 近1800呎 業政明亮 木地板 新廚房 交通便捷 近學校 商場	 <b>Walnut</b> 銀行屋 \$386,000 4房3浴2車庫 近1900呎 交通便利 近學校 購物中心	 <b>W Covina</b> \$380,000 室內2150呎 3車庫 1990年建築 近公園 學校 購物 10 Fwy 完全升級	 <b>Rowland Hts</b> \$280,000 小5房 兩車庫 3房2浴 2車庫 近路上小學 10 分鐘
 <b>Diamond Bar</b> \$180,000 2房2浴 1車庫 近公園 購物 交通 步行 近學校 購物 交通方便	 <b>Walnut</b> \$180,000 起價 商業空地 近有學校 7萬美軍空地 位 Out De Sa	 <b>Diamond Bar</b> \$508,000 Bank Owned	 <b>Phillips Ranch</b> \$413,000 Bank Owned	 <b>Phillips Ranch</b> \$336,000 Probate Sale
 <b>Pomona</b> \$95,000 Bank Owned	 <b>West Covina</b> \$235,000 Bank Owned	 <b>Diamond Bar</b> \$280,000 Short Sale	 <b>Phillips Ranch</b> \$210,000 Bank Owned	 <b>Phillips Ranch</b> \$460,000 Bank Owned
 <b>Phillips Ranch</b> \$320,000 Short Sale	 <b>Rowland Heights</b> \$350,000 Bank Owned	 <b>Corona</b> \$406,000 Bank Owned	 <b>Diamond Bar</b> \$550,000 Short Sale	 <b>Diamond Bar</b> \$560,000 Bank Owned