

地產 財富



全能網站設計與排名 + 泰翁國際商業網

- 網頁加寬與一站式行銷服務
- 專業團隊24小時永不打烊的維護
- 快速增加您的流量
- 深度展示與各種產品與服務
- 中、英、西多國語言的推廣功能
- 豐富的專業論壇與資訊
- 讓您的企業與客戶更親密
- 各大搜索引擎也能搜尋與閱讀

Tyloon 泰翁國際商業網 革命性的網路網頁 與本地搜索引擎

Tyloon, Inc. 總機服務專線: www.Tyloon.com, www.AtlantaTyloon.com
10051 Valley Blvd., #1173, El Monte, CA 91731 Tel: 626-618-0101 Fax: 626-602-1818

泰翁國際商業網+中華商報

商家發財6合1計畫

1. 免費專業網站設計
2. 免費專業行銷策略
3. 免費專業SEO優化
4. 免費專業數據分析
5. 免費專業客戶關係管理
6. 免費專業產品展示

\$888

訂閱及刊登廣告 請電626.618.0101 contact@chinesebiznews.com

展望明年美國住宅市場

【本報記者Monica Zhang編譯報導】在您的居住地方房屋價格也許在持續擴張，同樣的事情也傷害到了全美各地。我們現在所要做的是要忘記在這之前的所有發生在房地產方面的事情，展望一年來年的住宅市場吧，當然還要考慮一下需要採取什麼樣的行動。

現在銀行遇到的麻煩已經讓許多購房者難以獲得抵押貸款。這些有資格得到抵押貸款的人，則必須支付更高的利息。根據FHSA協會的說明，擁有良好信譽並且能夠接近20%的首付款，所獲30年期房屋抵押貸款利率平均為7%，它超出了6.2%。這已經是很好的結果了。在這個利率並不是歷史的最高水平。在上個世紀90年代初，利率往往超過9%。

儘管政府接管了房地美(Fannie Mae)和房地美(Freddie Mac)，但住房抵押貸款利率仍然在固地地升高，一些專家認為抵押利率在近期內並不會下降。

美國有1860萬個開關屋，超過在其他任何時候。從上世紀60年代開始，美國人口普查局已經開始跟蹤這一數字了。此外，美國還有至少2.8%的借款人在每月月租支付抵押貸款的費用了。比一年前增長了71.4%。在2009年年初，這個比例預計將達到頂峰狀態。

但是，如果在一年中的四分之一時間內，經濟還是不景氣的話，有一些經濟學家預測拍賣的數字還要增長，2009年的房地產業又會面臨更糟糕的一年。

S&P/case-shiller的房屋價格指數顯示，自2006年以來，全國的房屋價格已下降了20%。紐約大學的經濟學專家Nouriel Roubini曾準確地預測出了住房的下滑和信貸危機，他預計明年的房屋價格還會下降20個百分點。

不過經濟預測公司的Patrick Newport根據全球的形式則預測下降15%。迄今房屋市場所出現的問題，造成的損害程度可能會波及很多地區如紐約市。Patrick Newport說：“直到2009年年底，我們才可以看到房屋市場的轉折點。”

在2009年年初，房屋的市場價格還會下滑，如果降低到如此之低的話，投資者也許就開始買房了。這是以價還價抵押貸款。在2009年，我們可以看到有很多的人在搶購便宜的房屋——所以在未來的1-2個月裏，這可能會推動房屋價格的上漲。

全國房地產經紀人協會的首席經濟學家Lawrence Yun很樂觀地預期在2009年房屋價格將上漲2.8%。

至於2010年，市場上也應該有較少的房屋滯銷情況了。所以，如果你能等到那個時候的話，就可以出售你的房屋了。在明尼阿波利斯的一個房地產經紀人Barbara Brin說：“我願意等到那個時候。”

在許多市場，售屋者所面臨的主要競爭並非其他屋主，而是來自願意

大幅降價出售法拍屋或者新建屋的銀行和營建商。

為了說服買家購買你的房子，必須確保住在裏面的生活條件的情況(法拍屋幾乎肯定不會)。然後要指出不尋常的質量，比如說寬木板樓梯或彩色玻璃等等。並且說這些都是現在新建屋的房屋所缺乏的部分。

如果你想像出售你的房子，你的售價要低於房屋市場的價格。一旦你分析了買方可能會支付的價格，你就把房屋價格再降低5%。聽起來有些痛苦，是嗎？不過最近由新澤西州的一項研究發現，房屋售價低於房屋市場的價格，但是銷售量卻上升了不少。這是因為較低的價格吸引了更多的買主。

如果您要購買房子，或許現在正是時機。在美國許多的地區，如鳳凰城、聖地亞哥和華盛頓特區，它的共同點就是是在房屋市場上有很多很好的房屋。這樣已經上市6個月或是更長時間。因此，我們要開始搜索和查找至少已經上市3個月的房屋，在這個時間點上，大多數買家願意銷售自己的房子。

當你找到自己中意的房屋的時候，要加快自己的腳步。因為買家知道你有許多選擇，他們也知道，如果他們只等你一個人的話，他們獲利就會很少。因此，他們會隨時賣給其他的購買者，所以現在在提供的房屋正在減少。

Barry Miler是在丹佛的一個房地產代理人，他建議您在第一次買

房的時候，提供的價格要低於賣方提出價格的13%。他說：“你可能無法得到房子，但它會是一個很好的起點。”

您要貸款的話，現在信用評分要求比以往任何時候都要高，而且貸款人也已經開始實行收費了。Credit.com的信貸專家John Ulzheimer說：“在24個月之前做了抵押貸款，並且您的信用評分是680，那麼您會得到最好的利率，不過現在您要達到780至820，才能得到最好的交易。”

如果您的信用評分從660提高到740，可以降低抵押貸款利率0.25點。那麼改善您的信用評呢？重點是要償還債務，債務比率的下降是提高您貸款信用評分的關鍵。

如果政府的信用評分在10月1日啓動的業主希望計劃(Hope for Homeowners)旨在幫助將近40萬未滿三年房屋將被沒收的業主。但10月份申請該計劃的業主不超過100人。聯邦房屋管理局(FHA)計劃第一年將幫助1萬3千3百3人。FHA的一位官員在房屋貸款行業會議說吸引房機構的報告說，2萬3千陷入困境的貸款者群體中只有1千2百人能得到該援助。

業主希望計劃旨在幫助拖欠貸款的貸款人在FHA的擔保下得到一個可承受的每月還款額。該計劃的目的是在減少貸款壞帳，如果需要的話，降低貸款利率(使用每月還款額降低30%，使業主重新得到他們的房屋。當房屋被沒收的時候，增值部分有一半將進入政府的口袋。但根據行業和政府資料顯示，放款人、貸款人和貸款人均看中了FHA計劃的缺點，並且猶豫和懷疑態度。

在某些例子中，利益雙方在互相一拖再拖遊戲，希望其它更具吸引力防止房屋沒收的計劃會出現，其中包括聯邦存款保險公司董事長Sheila Bair的一項提議。

最初的反映顯示業主希望計劃可能是一系列政府和行業努力阻止不斷攀升的房屋沒收中的最後一項措施。

“沒有一項計劃是真正有效的，我們感到非常失望。”國家社區再投資聯盟主席John Taylor



政府房貸救助計劃 缺點多 申請者少

【本報記者Shirleen Zheng編譯報導】聯邦政府於10月1日啓動的業主希望計劃(Hope for Homeowners)旨在幫助將近40萬未滿三年房屋將被沒收的業主。但10月份申請該計劃的業主不超過100人。聯邦房屋管理局(FHA)計劃第一年將幫助1萬3千3百3人。FHA的一位官員在房屋貸款行業會議說吸引房機構的報告說，2萬3千陷入困境的貸款者群體中只有1千2百人能得到該援助。

業主希望計劃旨在幫助拖欠貸款的貸款人在FHA的擔保下得到一個可承受的每月還款額。該計劃的目的是在減少貸款壞帳，如果需要的話，降低貸款利率(使用每月還款額降低30%，使業主重新得到他們的房屋。當房屋被沒收的時候，增值部分有一半將進入政府的口袋。但根據行業和政府資料顯示，放款人、貸款人和貸款人均看中了FHA計劃的缺點，並且猶豫和懷疑態度。

在某些例子中，利益雙方在互相一拖再拖遊戲，希望其它更具吸引力防止房屋沒收的計劃會出現，其中包括聯邦存款保險公司董事長Sheila Bair的一項提議。

最初的反映顯示業主希望計劃可能是一系列政府和行業努力阻止不斷攀升的房屋沒收中的最後一項措施。

“沒有一項計劃是真正有效的，我們感到非常失望。”國家社區再投資聯盟主席John Taylor

美國眾銀行主動削減房貸者“月供”

【國際金融報記者陳建國報導】正當華盛頓於政治壓力而制定一個大規模的計劃去幫助那些掙扎中的房奴的時候，一些銀行在這時候也認識到，讓這些房奴住在他們自己的房子裏反而是對自己有利的事情。

上週五，摩根大通成為最新一家宣佈削減房貸客戶月供的大銀行。它宣佈了利率並臨時調低了40萬房貸者的還款額。

儘管這項措施只惠及了全國大多數房貸者中的小部分人，分析家們認為這項措施可以阻止住房抵押回權率喪失高潮的到來。並且要比政府計劃推出的給房貸者提供部分擔保的計劃有效得多。

“銀行是做了成本效益分析的。”銀行分析家Gerard S. Cassidy說，“銀行不希望這些客戶發展到喪失抵押權的地步，因為這對銀行來說是一種代價昂貴的並且是帶有懲罰性的收錢方法。”

在7月末大約有150萬家庭喪失了住房抵押回權。經濟學家們預測由於房價下跌、失業增加，明年還會有幾百萬房貸者可能斷供。差不多有10萬筆抵押貸款就有一筆拖欠不還或喪失住房抵押回權。

摩根大通的官員們說，他們這樣做並不是在做慈善活動，也不是迫於政府的壓力。銀行與借款者重新協商貸款條件是希望減少損失。如果借款者喪失住房抵押回權，銀行就會收回房子然後再賣掉，這時的損失會大得多。自2007年初，摩根大通已經轉回了725萬筆貸款條件。

“我們現在做的事情非常有意義。”摩根大通的零售金融服務社主管 Charlie Scharf 說，“如果政府能夠參與進來，那就再好不過了。”

像其他銀行一樣，摩根大通主要的調整目標是自己擁有的貸款，那些被打包成有價證券

的抵押貸款，由於有嚴格的合同條款限制，銀行沒有太大的改變貸款條件的餘地。

這些合同條款限制了摩根大通以及其他銀行修訂貸款條件的效果。舉例而言，摩根大通提供給借款者共1.5萬億美元的住房抵押貸款，但是自己僅出資3500億美元，其他的資金都來自證券投資者。如果銀行修改貸款條件侵犯了它的背後投資者的利益，這些投資者就會採取法律行動保護自己的利益。

Scharf先生說，銀行需要使投資者的批准才能修改更多的房貸貸款條件。

摩根大通的努力有點像7月份聯邦存款保險公司收購IndyMac的一個計劃，通過降低現有的抵押貸款的利率並臨時降低抵押者本金還款額，使借款者的住房貸款總額維持在可支配收入的31%到40%之間。

聯邦存款保險公司主席拜爾說，拖欠IndyMac貸款的有6萬人，這樣的處理可以幫助他們當中的4萬人。

但是銀行自己所採取的行動可能會幫助更多的陷入麻煩的房貸者。

拜爾女士在一份被摩根大通十分贊同的聲明中稱：“大家現在都

認為，廣泛地、系統地修改貸款條件是最好的優化抵押貸款價值的方法，保住業主的產權可以最終穩定房價並繁榮經濟。”

Scharf先生說，摩根大通通過調整那些現在還沒有拖欠貸款的貸款，摩根大通將會臨時把利率降低到2%並且減少他們近幾年的還款額。

在來自11個州的官員協調下出臺的解決聯邦式貸款條例的方案中，美國銀行贊同做出相似的修改措施，並且對某些抵押貸款的拖欠直接進行豁免。另一家大銀行還宣佈也先減少了某些貸款者的負擔並且修改了近25%的次級貸款者的貸款。

北卡羅來納州的一位銀行監管者Mark Pearce說，政府對IndyMac和Countrywide的干預給像摩根大通這樣的放款者樹立了一個好榜樣。

北卡羅來納州銀行業副稅務長Pearce先生說：“很明顯，他們已經研究了IndyMac和Countrywide的解決方案。這些公眾計劃會引導其他銀行服務提供者重新思考他們應該怎樣才能解決這些問題。”

美國9月份建築開支 環比降幅小於預期

【新華社信息華盛頓電】美國商務部11月3日公佈的數據顯示，美國9月份建築開支環比下降0.3%，表現好於分析人士0.8%的降幅預期。

數據顯示，9月份美國建築開支經季節性調整按年率計算為1.06萬億美元，比去年同期下降6.6%。據修正後的數據，8月份建築開支增加0.3%，7月份下降2.4%。

9月份，私人建築開支經季節性調整按年率計算為7517億美元，比8月份增加0.1%。其中，用於住宅建築的開支按年率計算為3365億美元，比8月份下降1.3%。私人用於非住宅建築的開支按年率計算為4152億美元，比8月份增加1.2%。

另外，政府用於公共建築項目的開支9月份下降了1.3%，按年率計算為3084億美元。

今年前9個月，美國建築開支總計8073億美元，比去年同期下降6.2%。

美國住房市場在經歷連續5年高度繁榮之後於2006年開始降溫，成為整體經濟減速的主要原因。在過去的30個月裏，美國私人住宅建築開支只有兩個月沒有出現下降。考慮到信貸緊縮、消費者信心不足以及失業率上升等因素，分析人士大多預計美國住房市場低迷狀態仍將繼續。

全美房價可能進一步下跌10%-15%

【路透社報導】Fox-Pitt Kelton分析師引述一名房地產機構的分析師的話稱，全美房價可能將再跌10%-15%，而且美國房市未來兩三年內都不太可能觸底。分析師Albert Savastano在最近與Metrostudy的分析師Brad Hunter會晤後，在致客戶的報告中表示：“只要銀行仍繼續處理銀行擁有房地產(REO)，就將給房價帶來壓力。且市場疲軟，隨著2009-2010年期間一波可調整利率抵押貸款(ARM)利率調動的到來，預計將導致REO數量居高不下。”

20年專業地產經驗 專精房屋、商業、投資、倉庫、公寓等

榮獲2007年總統精英獎 Coldwell Banker Commercial全美商業地產界銀獎 626-252-3828

<p>全新商業樓+倉庫</p> <p>位於Valley Blvd, 交通方便, 適合零售或批發, 投資回報高。</p> <p>售價 \$720,000</p>	<p>Bellflower 商業店面</p> <p>位於繁華地段, 適合零售業, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$688,000</p>	<p>Alhambra 3單位</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$609,000</p>	<p>La Puente 5 單位</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$950,000</p>	<p>La Puente 4 房獨立屋</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$368,000</p>
<p>Vacant Land 農場地出售</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$688,000</p>	<p>Pomona 倉庫出售</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$630,000</p>	<p>Pomona 倉庫出售/出租</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>租 \$0.69/呎 買 \$725,000</p>	<p>El Monte 獨立倉庫</p> <p>位於成熟社區, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$1,037,000</p>	<p>大橫街地出售 \$368萬</p> <p>位於Valley Blvd, 交通方便, 投資回報高。</p> <p>售價 \$368,000</p>

Leanne 薛麗兒
精通國粵潮越英語