

# 居家令阻碍南加州房屋销售,但房价仍在上涨!

周二公布的数据显示,南加州4月份房屋销售较前一个月下降26.6%,同比下降31.5%,这显示了新冠病毒危机对房地产市场的寒蝉效应。

据洛杉矶时报报道, DQNews的数据反映了上个月结束的住宅交易。加州领导人认为房地产行业的各个方面至关重要,但居家令的限制或多或少扼杀了传统的开放参观活动。

数据显示,4月房屋销售全线下滑,受疫情影响,许多代管交易被中断和取消,但房价仍较上年同期小幅上涨:

洛杉矶郡,房价中值上涨3.8%,至63万元,销售下降35.2%。

橘子郡,房价中值上涨2.7%,至75.5

万元,销售下降33.8%。

河滨郡,房价中值攀升5.8%,至41.25万元,销售下降30.6%。

圣贝纳迪诺郡,房价中值上涨5.4%,至35.3万元,销售下降20.9%。

圣地亚哥郡,房价中值上涨4.3%,至594,500元,销售下降30.6%。

文图拉郡,房价中值上涨2.6%,至600,000元,销售下降34.6%。

对未知因素的担忧,已促使许多潜在卖家暂停交易,而尽管利率处于历史低位,抵押贷款却在收紧。由于放贷机构对新冠病毒疫情的严重性和持续时间的担忧,所谓巨额抵押贷款(超过76.56万元的贷款)已经消失。

高端市场,尤其是洛杉矶郡的高端市场,则是另一番景象。疫情几乎没有减缓超过500万元的销售额。尽管库存在下降,但买家正在利用当前的市场(和低利率),并利用私人银行来这样做。

圣贝纳迪诺郡的新房交易量继续上升,4月份共有249套新房成交,比去年同期(176套)上涨41.5%。该郡3月份的新房销售量为323套。圣地亚哥郡新屋销售(235套)同比增长8.3%。

总体而言,整个南部地区的公寓销量较3月份下降了31.7%,较上年同期下降了35.5%。不过,公寓的销售价格中值同比上涨了5.6%,其中河滨郡上涨了13.2%。

橘子郡和圣地亚哥郡保持稳定,最高



房价中位数分别为755,000元和594,500元,与上月持平。

## 买房必看! 美国房价怎么走, 这几点很关键

近日,受日益激烈的中美贸易战的影响,人民币汇率波动较大。在美元下,人民币连续下行,跌破6.9关口,创下自去年底以来的新低。一时间,市场对于人民币汇率的悲观情绪上升,“破7”讨论再起。此时如何更好地使自己资产规避风险?但在投资美国不动产前一定要对影响美国房产升值的几个关键因素有所了解。

地段决定房价

与国内房地产市场一样,“地段决定房

价”是放之四海而皆准的真理。在美国,好地段的房价涨幅普遍较高,房屋周边的生活服务设施也很齐全,当然,房产税也会比较高。实际上,这会形成一个良性循环:好地段——房价高——房产税高——配套设施好——房价继续走高。当然,各州的地段的房产价值都不相同,投资回报率也不尽相同。

房屋周边景观

如果房屋地处都市要地,能欣赏城市美

景,或是依山傍水,亲近大自然,一般来说,这类房屋投资价值也会很高。因为此类房屋很受人们的喜爱,尤其是在热门城市,基本不用担心其投资回报率。

房屋所处社区的配套设施

房屋周边的配套设施也是影响房产甚至的关键因素。若是房屋周边有优质学区、商业中心、知名企业,这些都是保证房屋升值的关键因素。

房屋供求关系

美国房屋的供求关系依靠房屋库存量这一指标来衡量,并且会细化到每个社区的库存量,让投资者一目了然。

房屋整体设施

房屋的大小、房间数量、装修情况等也是影响房价的重要因素。一般来说,使用面积大、房间多、内部装修精致的房屋更容易卖出高价。房地产投资专家建议,转售房屋前,屋主可以先装修房屋的外观、内部,或是改造房屋,确保房子的增值。

## 在美购房, 付清房贷后仍不可松懈



在房屋重新贷款风潮方兴未艾之际,也有一群屋主鉴于存款利率愈来愈低,而情愿付清房屋贷款,享受无债一身轻的生活。房地产专家提醒这些想真正完全享有房屋所有权的屋主,当初的贷款若为 Impound Account 账户,务必主动联络保险公司与税务机构,以免后患无穷。

30年固定利率房屋贷款的利率降至4%以下,不仅稳住了房价续扬的势头,也掀起重新贷款风潮,与此同时,银行的存款利率也随着联邦准备理事会的调降基本利率,而降至2%以下,看在存款较多者的眼里,实在心痛。

存款多又不是生意人的这群消费者,既不想投资股票也不想买共同基金,车子贷款早已付,钱存在银行里,利息少得可怜,左思右想,有人决定付清房贷,做个无债一身轻的「有巢氏」。

和贷款银行的付清贷款部门(Payoff Dept.)取得联络,开出支票付清房贷,十至12周后,经由县政府登记的房屋产权证证明会寄给屋主,但这不代表屋主可以从此高枕无忧。当初购屋申请

贷款时头款不及15%的屋主,通常因贷款银行为保障自身权益,而被银行要求必须申贷包含产业税金与房屋保险金在内的 Impound Account 贷款计划,即每月贷款除房屋贷款金之外,还包括产业税金与房屋保险金。

房地产贷款公司与业界专家都提醒付清贷款的 Impound Account 贷款计划屋主,接获房屋所有权状后,立刻联络保险公司与产业税机构,确保今后账单或税单直接寄给屋主,而非从前的寄至贷款公司。

业界专家们指出,此举可避免保险公司因收不到保险费而取消屋主的房屋保险,更可避免县府税局收不到产业税金而课处罚金。他们强调,积欠产业税金的后果非常严重,发现早者被课处10%的罚金,外加利息及行政费用;浑然不知者,五年后产业即自动转归州政府所有。

取得房屋所有权状,并联络保险公司与房屋所在地的税务机构,确定邮件地址无误后,屋主才能松口气。

**老乡建筑装修**

35年 装修经验 做工精细  
诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 地下室、阳台、围栏
- 屋顶、室外装修 Siding
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 水电木工、厨、浴、卫翻新
- 内外油漆、瓷砖、地板

(Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

**妈妈乐 第五代 抽油烟机**

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰吸风口正对前面炒锅外角96度俯射范围扩大涵盖四个炉眼吸力集中没有分散吸力强 960CFM 声音3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID DYNAMIC AIR FLOW)的原理设计,内部前后两端面积不同,薄往厚送风无阻力,吸力比它牌强 1/3,声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下,可放入洗碗机里清洗。(台湾制造)

马达永久保证 零件十年保证

热门型号:RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

30年经验,安全使用,卖屋增值  
10614 Oak Pl, Fairfax, VA (近495,66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com

**华府橱柜 Washington Cabinetry**

病毒无情人有情,疫情期间安全营业,服务大家!

主营批发:装修公司工程队特惠套餐 电话: 703-466-5388 传真: 703-476-8485  
10x10 厨房橱柜\$1,000起 Email: frontdesk@wcabinet.com

● 拥有华府地区最大现货橱柜仓库,当天提货,5年质保

● A级建筑商执照,百万全额保险

● 免费估价,高档设计,数十种实木橱柜选择,相同品质比homedepot便宜50%以上

● 拆旧,安装到台面一条龙服务

地址:45448 E Severn Way, Ste .100, Sterling, VA 20166

展厅营业时间: 周一到周五9am-5pm 周六、周日10am-4pm 仓库营业时间: 周一到周五8:30am-5pm 其他时间请电话预约

厂家直销当天取 高档橱柜平民价