

美国买房族乐了, 房贷利率“疫”外降破3% 49年来最低!



房贷利率持续降低, 房屋贷款机构“房地美”(Freddie Mac)指出, 最近30年期的房贷利率降至3.15%, 是自1971年以来最低, 有些借款人甚至争取到3%以下的利率。

道明银行(TD Bank)负责次级房贷市场和定价的毕恩(Cameron Beane)说:“对照2008年发生金融危机时, 30年期房贷利率虽然低到3%, 却未曾低于3%。”

“房地美”表示, 截至5月28日的统计, 15年期房贷利率更降至2.62%, 不过15年期房贷的还款较高, 在失业率偏高的时期, 一定要确保工作稳定才有能力付款。

房贷网站“HSH.com”副总裁葛宾格(Keith Gumbinger)认为, 这一切都要归功于联准会(Federal Reserve)前所未有的政策, “联准会准确的预估疫情对经济的冲击会相当剧烈, 才会将房贷利率降低至紧急状态。”

虽然不是每位民众都符合申请房贷利

率3%以下的资格, 但陆续有更多银行提出这项优惠政策, 全国最大的地区性贷款银行United Wholesale Mortgage, 就提供30年期房贷申请者2.5%到3%的利率, 大通银行(Chase Bank)也就同样项目提供2.875%的房贷利率。

许多信用合作社也同样祭出“利率3%以下”的贷款方案, “维吉尼亚信用合作社”(Virginia Credit Union)的副总裁琼斯(Mitchell Jones)说:“我们有大约12%的贷款申请者, 符合贷款利率3%以下的申请资格。”葛宾格表示, 一般的贷款申请者只要透过信用评等机构FICO的评分, 分数超过740分或以上就符合申请传统贷款最低利率的资格。此外, 专家指出, 普通购屋头款为房价的5%到20%, 而另一个有助你争取到最低利率的方法, 就是把头款提高至25%到30%。由于放贷业者一般认为支付高头款的借款人较不可能违约, 所以有利于争取到3%以下的利率。

疫情之下经济动荡, 南加房市意外提振

随著新冠肺炎(COVID-19)在美持续流行, 疫情造成的经济萎缩显而易见。企业关停, 就业机会减少, 美国不少居民开始靠领取EDD发放的救助金过日子。最明显感到阵痛的市场莫过于股市和债市, 而楼市却在这场疫情中得到意外的提振, 不但华人父母对学区房需求不减, 更是出现大批看准时机购房的亚洲买家在线看房, 让房产中介直呼“忙死了”。

CalRealtor的房产中介 Jenny 在南加州从事房地产中介多年, 据她介绍, 疫情期间不但没有像很多人想像的那样出现房市暴跌的情况, 反而不少房价却仍在上涨, 而她的许多顾客也仍然乐此不疲的约她看房, 其中大多是购置学区房的华人父母, 因为秋季开学季将近, 她现在比疫情爆发之前更忙。

Jenny 称, 春季是房地产行业的销售旺季, 行业内称之为“小阳春”, 今年受到新冠肺炎的影响, 加州政府采取居家隔离措施阻止传播, 开放商不得不中止新房建设的工程, 许多卖家也害怕受到疫情影响仍在观望, 导致房屋供应不足, 市场上仅有一批待售房屋淨产值上升, 尤其是那些优质房产和学区房, 并不会受到动盪影响, 自然就成为“香饽饽”, 几乎每个房子都有多个买家在竞争, 且出价往往高于房屋挂牌价格。

如 Jenny 所说, 美国商务部发出的数据显示 2020年3月美国新房开工总量下降了22.3%。可加州房地产租赁销售网站 Roofstock 的亚洲投资者访问量却激增了500%。Jenny 称, 这是因为房地产属于“刚性需求”, 尤其是华人对学区房的需求, 不会因

疫情下降, 加上如今许多平台如 Zillow 和 realtor.com 也都推出了 Live Open House 的服务, 让购房者可以在线看房。

据悉, 亚洲投资者们受惠于在线看房, 并不受疫情影响, 因为对于投资房而言, 淨租金回报和现金流是最重要的, 只要持有优质和稳定现金流收入, 那麽无论市场如何变化, 只是赚多赚少的问题, 而一旦市场好转, 优质的投资房也会立即上涨。

至于本地居民, 由于美联储将联邦基准利率目标区间下调1个百分点到0%至0.25%之间, 启动量化宽松计划, 这无疑增强了买家的购买力。根据 Redfin 数据显示, 截止至5月底, 房屋购买需求进入增长模式, 经季节性因素调整后, 房屋购买需求比疫情前增长16.5%。



不过 Jenny 也表示此次新冠肺炎对房价必然是有所影响的, 但这无法和2008年金融危机相比, 南加州的房价涨幅相比去年同期明显趋缓, 但不会掉头垂直向下, 即便房价出现短暂下跌, 强劲的买方需求和有限的库存仍会助涨房价。

感动! 在美华人房东免收三个月租金, 与房客同舟共济, 共渡难关

疫情期间曼哈顿华埠许多商家被迫歇业, 然而却面临着支付租金的压力, 部分房东体谅商业租户的困境, 采用减租甚至免租的方式帮商家共渡难关, 如此善举获得社区称道。

在华埠经营三家餐厅的陈家樑, 每个月损失了8到10万元营业收入, 每家店铺还有一万多元的租金要交付, “不是我不做生意, 而是政府要我们关门”。

他试着跟房东商量, 希望房东能给他减租, 结果有两位房东爽快答应。

陈家樑在勿街56号开了家叫“聚园”的餐厅, 这家店关了两个月。

他说, “6月份我跟房东说, 这几个月我没交租, 能不能跟你商量一下, 房东说, ‘我知道, 这几个月商家没开工, 4、5、6月就不用交租了。’我说还是交一部分吧, 你也需交维修费, 房东说‘我说不用交就不用交了。’”

房东如此慷慨免除三个月租金, 让陈家樑很感动, 他说:这是大家一贯的交情, 本来想能减一半租金就已经很好了, 没想到了房东给全免了, 实在很难得。

同一幢楼还有一家眼镜店和药店, 陈家樑听说房东也给他们免去三个月租金, 聚园一个月租金约1万7千元, 三家店三个月有大约十多万元租金。

陈家樑还有一家餐厅叫“裕旺”, 位于摆也街, 他是股东之一, 房东李可乔也欣然同意减租。

陈家樑说, “我们也跟房东李可乔商量, 看能不能减一半租金, 他也同意, 从4到6月, 这三个月只收我们一半的租金。”

李可乔也是纽约中华总商会会长, 他低

调表示, 这段时间华埠商家都有困难, 自己只是做了一点力所能及的事情, 不足挂齿。

勿街56号的业主也婉谢采访。

据了解, 在曼哈顿唐人街有一部分房东减免租金, 通常减25%到50%, 也有房东不减租。

中华公所主席于金山对房东善举表示赞赏, 他表示, 这场疫情是天灾, 一方面店铺租户没生意做, 另一方面房东要交地稅, 双方都面临着压力, 因此需要房东与房客同舟共济, 一起共渡难关。

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

9-157
(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, 薄后送风无阻力, 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

招聘厨房设计、销售和安装人员, 待遇面议, 电话 571-212-3436 王先生

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