

“先买后卖”与“先卖后买”哪个更有利

导读:很多美国人在美国买房后不会像中国人似的,一辈子就守着这一套房产,会随着自己的工作地点迁移或者生活需要随时改变自己所生活的城市。

很多美国人在美国买房后不会像中国人似的,一辈子就守着这一套房产,会随着自己的工作地点迁移或者生活需要随时改变自己所生活的城市。在这个过程中就需要换房,很多需要换房的“二次购房者”都会心里有这样的疑问:“先买后卖”与“先卖后买”到底哪个对购房者比较有利?

先卖后买预算有数
考虑到财务上的可行性,多数人会选择先卖掉手头的房屋,再买新房。卖掉房产后取得银行新的贷款审批,有助于全面了解屋主的经济状况,对新购屋的预算心中有数。房贷机构或银行会为贷款人制定相应的住房支付能力分析报告(affordability analysis),由此推算可负担的现金首付额度,以及此后的月供支出额度。

那么究竟先买后卖的操作如何进行?举例:某屋主于10年前10%首付购得20万元住宅,现在以25万元售出,希望用售房所得支付新房的首付款。感谢国税局对于自住屋主售房的税务优惠,个人25万元、夫妻50

万元之内的房屋收益可享受税务豁免,因此屋主不需要为5万元的增值收益缴税。但专家也提醒,别忘记与售房相关的支出,通常为售价的6%至7%,用于支付地产经纪人佣金、宣传费用、交易税、房契费用等。保守估算,售房所得净额8万5000元。

假设使用8万5000元售房所得作为首付,购买一处售价35万元的新屋,使用30年期固定利率贷款。以3.75%利率估算,此后房主每月的住房支出为1644元,其中包括1227元贷款还款、350元地税,以及67元房屋保险。住房支付能力分析显示,负担这一房屋,屋主的年收入需要达到6万3000元,且非房贷债务不能超过300元。

先买后卖 考验财力
这样的情形在近年来越来越常见,主要原因是房产库存紧张,造成不少房主担心售房后相当长的一段时间无房可住。先买后卖的挑战在于屋主需要更雄厚的财力来支付新房的首付,且一旦旧房暂时出售困难,还要准备好在未来不确定的一段时间同时支付两套房屋的贷款和花销。

还是上面的例子,旧屋为10年前20万购得,首付10%。每月房屋支出总额1215

元,包括859元贷款还款(以4%重新贷款利率为例)、200元地税、67元房屋保险和89元房贷保险。如果想要换成35万元、10%首付的新屋,每月支出总计2030元—包括1459元贷款还款(以3.75%利率为例)、350元地税、67元房屋保险和155元房贷保险。

两处房屋支出相加为每月3245元,如果再加上300元的非房贷债务,屋主需要年收入达到9万9000元才可负担这处新屋。对于收入达不到这一数字的房主来说,解决的办法之一是寻求亲朋融资帮助,以「赠予」方式支付新房的首付,在卖掉旧房后还清。这样一来,屋主的年收入只需8万5000元即可达到贷款银行的要求。

旧房出租 租金抵付
不想出售旧屋,希望留做长期投资用于出租的房主,许多房贷机构允许屋主将旧房租金计入未来收入,以满足新屋贷款要求。但并非所有机构都允许这样的计算,因此上述的例子中,即便是旧屋被用于出租,有些贷款方仍旧需要房主满足年9万9000元的收入要求。

对于允许屋主将房租收入计入贷款要求的机构,多数允许75%的房租用于抵付支

出。假设月租收入1650元,这样一来,上述的贷款人只需要满足6万5000元的年收入要求即可同时拥有两处房屋。

两种做法 各有利弊
不论先买或是先卖,都有利弊得失,「先买后卖」的情形会面临双重贷款,在换屋过程中的这几个月,甚至大半年或更久,需要充足的财力支撑。此外由于旧房最后的成交价无法估算,房屋净值未知,会给这期间的财务规划留下很大的不确定因素。这样做的好处是换房的过程没有压力,尽可以轻松的搬入新居,旧屋只是等着脱手而已。李小姐还强调,「搬空的房屋从出售的角度上来说,更容易给买家清爽的印象,也不会对家人居住和安全造成影响。」

如果先卖后买,尽管在财务上的困难较小,但是卖了房子,全家就要寻找暂时落脚的地方。「买房子、租房子、找房子都是要考虑的问题」,「不少人需要搬两次家,麻烦诸多,也容易造成有些人最后冲动的买下一处并不适合的房屋。」

(本文部分内容和图片来源于网络,由小编整理编发;如涉侵权或删除,请联系客服。)

WELLS FARGO Home Mortgage

房贷信息,一谈即有

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

Cherie Zhou 周澄
房贷顾问
410-591-8299
cheng.zhou@wellsfargo.com
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将提供英文。建议按需提供独立口译员协助。
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286有效期至2021年8月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款,20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

Cornerstone Mortgage Services

5-126

全职贷款专家 NMLS #213599
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在
中英文流利

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!

Married Individuals Filing Joint Returns and Surviving Spouses

Income is Between:	The Tax Due is:
0 - \$18,650	10% of taxable income
\$18,651 - \$75,900	\$1,865 + 15% of the amount over \$18,650
\$75,901 - \$153,100	\$10,452.50 + 25% of the amount over \$75,900
\$153,101 - \$213,350	\$20,752.50 + 28% of the amount over \$153,100
\$213,351 - \$416,700	\$52,222.50 + 33% of the amount over \$213,350
\$416,701 - \$470,700	\$112,728 + 35% of the amount over \$416,700

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费咨询
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566
Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

EASTERN TITLE & SETTLEMENT
www.eastertitle.net

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275
orders@eastertitle.net

▲ 服务于马州、维州和 DC
▲ 过户费用公道
▲ 专业律师审阅
▲ 提供价格匹配

30年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供in-house审核、批准、过户结算等服务。
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 30天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供投资房和二套房贷款计划。

*注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)
Roy.Chung@SunTrust.com
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

SUNTRUST