

“先买后卖”与“先卖后买”哪个更有利

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屋的首付，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」方式支付新屋的首付，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，可以轻松搬入新居，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。」

申请房贷查看自己信用记录，会降低评分怎么办

如果您正在搜寻利率最优惠的房贷，务必谨慎行事，以免拖累信用分数。

人们申请房贷时，借贷机构必然要查看借款人的信用记录，查询要求将会通报给三个主要信用报告机构—Equifax、Experian和TransUnion。

信用查询要求一经提出，表示被调查人正考虑借新债务，信用评分可能随之下降。

还好，房贷机构多次性的信用调查损害通常很小，借款人如果略有准备，可让损害降到更低。

借款人该怎么做？

01 谨守45天搜寻期

借贷机构如果采用最新的FICO评分模型，消费者搜寻比较房贷的时间只要在45天内，就不会损害信用分数。期限内借贷机构多次信用调查将在信用报告中纪录为单一查询，而根据消费者金融保护局的规定，借款人无论向多少个房贷机构询问报价，询价动作对信用的影响都一样。

但如果借贷机构使用旧版FICO评分模

型，就不同，FICO分数和分析副总裁加斯金(Joanne Gaskin)说，搜寻期将缩短为14天，期限内借贷机构多次查询信用才能视为单一查询。

因此，加斯金建议尽可能在14天内完成房贷搜寻。曾在FICO和信贷局Equifax工作的信贷专家欧哉莫(John Ulzheimer)说，多数借款人可在14天内大量比较借贷机构的报价，假如够积极，几天内搜寻到各家利率并非难事。

02 万一搜寻期超过45天

也别惊慌

金融保护局说，即使搜寻期超过45天，信用分数负面影响仍微不足道；审慎比较后得到较低房贷利率，节省成本的正面效益往往远超过信用评分的短期损害。加斯金说，信用查询对FICO得分的影响不到10%，假如某人信用史够长、最近没有任何债务，搜寻房贷所造成的信用分数微乎其微，也许只少了5分。

根据加斯金的说法，搜寻贷款而被调查信用所造成的信用损害要多久才修复？很

大程度取决于借款人的信用史。

03 事先自己查看

信用报告

开始搜寻房贷之前，请先自行查看信用报告，以便找出可能拖累分数的地方并加以修正，避免阻挠获取优惠利率的任何错误。

自行查看信用报告对信用评分无损，依联邦法，每人每年都可获得三个主要信用报告机构的免费信用报告，请上网AnnualCreditReport.com查询；此外，越来越多银行、信用合作社和信用卡公司也提供免费查询信用分数服务。其实，如能争取到优惠房贷利率，就算付费查看信用报告也值得。

04 善用资格预审

(Prequalifying)

可考虑对房贷进行资格预审，有时称为费率检查；透过预审，借贷机构将估计您可获多少贷款。

贷方通常会查看信用，有两种查询方式。其一是硬查询(hard inquiry/ hard pull)，

借款人申请贷款后，借贷机构查看信用报告就是硬查询，会对借款人信用评分产生负面影响，而在搜寻房贷时请求预先审批、或提交正式申请时，借贷机构可能进行硬查询；第二种是软查询(soft inquiry/ soft pull)，借贷机构以这种不那么严格的方法预先筛选借款人的信用档案，不会影响信用评分。

加斯金说，资格预审采用软查询，不影响信用分数，所以是明智之举；而贷方想了解借款人基本资料如姓名和地址、年度家庭收入，也可借由软查询得知。欧哉莫补充，资格预审可帮购屋者订出买价基准，假如预审结果是有资格借30万元，就该找寻70万元的房子。

05 限制

其他借贷

房贷搜寻也许不会对信用评分造成太大的负面影响，但其他借贷可能会拖累您房贷。根据欧哉莫的说法，借房贷时另外申请其他贷款(如信用卡或汽车贷款)，远比不上遵守45天房贷搜寻期的风险更大，所以，正式申请房贷之前不要承担任何新债务。

低利率+供给减少，导致美国房价水涨船高，现在是入手的好时机吗



还没买房的，心一直揪着，现在看着房价飙涨，心脏已处于崩溃边缘。

在当前低利率、供给减少、需求增加的环境下，房地产市场热络程度已罕见到几乎“失控”的地步，房价水涨船高，却让许多有意买房的民众大感吃不消；然而专家认为，观望是“没有意义”的，已经狂飙的房价就算跌也只是“缓跌”，说不定还会因利率上升而得不偿失。

有线电视新闻网(CNN)报导，当前房市热络之程度，由此事可见一斑：地产商RE/MAX Realty Centre从业人员艾伦柯尔曼(Ellen Coleman)上月25日把华府一栋需整修房屋上市，起价27.5万美元，结果四天内就收到88个竞标。

出价的人中，15个根本连房子都还没亲眼看过，76个则表示可「即刻全额付现」；这栋房子最终以46万元卖出，比要价多了70%，这甚至不是最高的出价，得标只因能够全额付现；柯尔曼表示，当前的房市非但是其从业15年来最热络的时候，甚至可说是已「失控」。

房市热络的原因，包含低利率，

以及之前疫情的积压，让投资客、首购族、换屋族等同时一窝蜂涌入；再加上供给减少，2月可售屋比去年同期少30%，让房价扶摇直上，全国房价中位数一年来已上涨16%。

许多口袋不够深的民众选择观望，等待房贷利率上升后可压低价，也等待供给增加时再进场，许多专家也认同这些事会发生；但是地产商Weichert总裁席拉库萨(Carlo Siracusa)认为，观望是“没有意义”的。

包括席拉库萨在内，六名地产专家向CNN表示，目前房地产交易热络仍看不到尽头；在线地产商Realtor.com首席经济学家黑尔(Danielle Hale)表示，一般来说，房屋卖家会在5月开始增加，但即使到那时候，房屋依然供不应求。黑尔认为，观望的买家反而会因为错过当前超低利率的机会而得不偿失。房贷经纪商William Raveis Mortgage银行家科恩(Melissa Cohn)也表示，利率走升对房价的影响非但不是立竿见影，也无法惠及全国各地，况且就算房市会降温，也不代表会出现如“20%”那样的跌幅。