

# 5%首付不仅能买房,而且还有这么多好处



第一次贷款买房的人有一个常见误区,以为首付必须达到20%。其实,买房首付低于20%也是可行的,甚至可以5%首付买房。

今天我们就来教大家如何用低首付买到房子!

高首付 vs 低首付

我们先来说说首付高低的优势和缺点。

### 20%及以上首付

资金充足的情况下,提交20%以上的首付意味着贷款金额少,以后的月供压力会小很多。同时,对于有些贷款机构来说,高首付的贷款人带来风险较小,所以容易审批成功,利率也会更低。不过对于30%以上的首付,银行认为这些贷款人的风险已经足够小,所以利率通常不会有变化。

当然,高首付缺点就是前期攒钱买房的压力比较大。加上现在房价涨势越来越猛,凑出高首付的难度也变得更大。

### 20%以下首付

对于低首付来说,首先就是大家买房的压力会减小。同时,在今天的房地产市场,大多数贷款项目都允许较低的首付,所以选择空间也相对比较大。

低首付的缺点就是要支付 Private Mortgage Insurance (PMI)即个人贷款保险。因为20%的首付是免除保险的分界线,所以无首付或者低首付贷款的购房者,除非特例,都会被要求买这份保险。换句话说,如

果你愿意买 PMI,那么就可以支付少于20%的首付款。PMI 基本是贷款额的 0.3%-1.2%,具体的数值是由你的首付和信用分数决定。

根据贷款人的还款情况,这种房贷保险是可以取消的。房价涨得越快,房子价值越高,保险也就可能取消得越快。有买家以5%的首付贷款,只付了不到4年的 PMI 就满足取消保险的条件了。

### 是否适合低首付?

那到底每个月要额外交一笔保险划不划算?根据房价涨势,自身条件,我们帮大家总结出在三种情况下,用保险换取较低的首付是较为合理的。

### 买房急迫度

如果实在很难存够首付,特别是房价一直在涨,买房又是刚需的情况下,用 PMI 可以帮你尽早跨进新家大门。一旦房子到手,出租、税收减免等等都可以带来经济利益。如果为了避开贷款保险,错失买房机会,那可能得不偿失。

### 前期资金流动状况

如果你想把钱存起来用于装修和其他较大的家庭开销,较低的首付是个不错的选择。特别是买的房子还需要点小修补或者改装,那就更要手头留点钱,保证资金流动性。

### 更好的贷款条款

低首付还有个最不为人知的秘密:由于贷方的成本因素,你有可能获得更好的 mortgage term(贷款条款)。

买家向贷款机构申请贷款的时候,每支出一笔贷款,贷款机构都会承担一定的放贷成本。而这些成本,房贷机构可能会通过更高的利息、过户费等途径转移到买家,也就是贷款人的身上。

总之,低于20%首付买房对大家来说,利息可能更低,可支配资金充足,存钱周期短,生活品质有保证。所以如果想要买房,大可不必因为没有攒够20%的首付,就望而却步。有时候看准时机,该出手时就得出手。

# 创纪录! 加州独立屋中位数价格逾80万美元

加州房地产经纪协会公布消息说,洛杉矶4月份现有“独立屋”的中位数价格与前一个月相比上升4.5万美元,达到72.5万美元,而整个加州“独立屋”的中位数价格首次超过了80万美元。一年之前洛杉矶地区的“独立屋”中位数价格为55万美元。

加州房地产经纪协会指出,4月份加州“独立屋”的中位数房价达到了81万3980美元,这主要是由于房地产市场需求旺盛,此外可出售的房源短缺所致。

加州房地产经纪协会副会长与首席经济师莱汶(Jordan Levine)说,飙升的房屋价格不仅对已经很低的房屋拥有率造成

威胁,而且会让那些现在尚未购房的人更难买房。莱汶指出,新冠疫苗的接种率在提升,加州将全面重启经济,较高的房价会吸引那些因疫情而推迟把房屋推向市场的卖房人在卖房的过程中感到释然,他们出手卖房会平抑房价的压力。

橙县的“独立屋”中位数房价4月份已达到了110万美元,而在此前一个月,当地的中位数房价是102.5万美元。而在2020年4月,在橙县卖一个“独立屋”的价格仅为86.1万美元。

可南加州圣伯纳迪诺县却逆流而动,该县4月份的“独立屋”的销售价格要低于3月份。4月份该县“独立屋”销售价格

的中位数为40.5万美元,这是自今年3月份该县“独立屋”中位数销售价格为41.2万美元。

加州4月份的住房销售是每月连续攀升的第3个月,比3月份的44万6410万美元增加了2.6%,而相比之下这一数字已比去年这一数字增加了65.1%。现在房价的强劲反弹是因去年一年房屋市场在疫情中遭受了巨大的打击所致。去年4月的房屋价格与前年的四月相比,下降了超过30%。

在整个南加地区,今年4月的“独立屋”中位数房屋价格为75万美元,与上个月的房价相比提升了6.4%,今年3月南加州的“独立屋”价格为70.5万美元。整个

南加地区与去年同期的中位数“独立屋”的房价达到了58.3万美元,这一地区房价如此上涨是加州历史上的首次。

根据加州房地产经济人协会提供的信息,全加州上月“独立屋”价格增长最快的地区是旧金山的湾区。该地区3月份的“独立屋”价格为122.5美元,仅一个月的时间这一房屋价格便上升至132.8万美元。加州房地产经纪协会主席维尔士(Dave Walsh)说,加州持续经历最热房地产市场,销售速度前所未有,有些买方甚至买方时不问价,也不问每一平方英尺的价格,及市场出售的价格,可与此同时上市的房源却处于历史新低。

# 新房需要做房检吗

第一次从建商买新房,不是很清楚新房房检如何做?关于买builder的新建房不做房检,有不同的说法。有人说:“新房子一般不需要做房检,旧房肯定要的。”也有人说:“新房子建商会做很多次inspection,所以在close的时候一般是不需要的。”

因为:

1) 各county会在建商建设过程的不同阶段根据有关规定(Construction Code)进行多次检查,如果质量不合格则不会批准建筑商继续建房和过户。

2) 信誉好的建筑商通常会给买主提供一年(有些是两年)的全面保修和十年的结

构保修,也就是过户后一年之内房屋及屋内任何设备出现问题,建筑商免费负责修理;过户后十年之内房屋结构出现问题,建筑商免费负责修理。

但也有一种观点是新房也需要做房检,因为:1) County inspector关注的是建商是否符合 construction code 的要求。但是,材料及做工的缺陷比如灶台是否损坏了,地板瓷砖是不是裂了,墙上是否有划痕,窗户是否都上了 caulking 等,这些不在他们检查的范围内。

2) 新建房屋通常问题比旧房屋问题少一些,但是也不乏一些比较大的问题,比如

卫生间没有安装排风扇, Crawlspace 没有加装隔热层(moisture barrier)等等。

觉得群友说的有道理,几百美元房检费同房价比起来,真是小芝麻了,不要捡了芝麻丢了西瓜。这个钱不要省!!!

同房检公司打了电话,会发现新屋房检学问还挺多的,第一次听说过 Phase Inspection:

Phase 1: Pre-Pour Inspection:

Phase 2: Pre-Drywall Inspection;

Phase 3: Final Walkthrough.

我和朋友的房子都到了 final walkthrough 的阶段,所以我们没有用那些

New Construction Packages, 只做了普通的 Home Inspection.

朋友的房子是一年新的 model home, 检出地基有问题,直接 pass 了, builder 给换了个快要建好的房子。

如果没做房检,拿下这个房子后,就得请 builder 修地基,虽然修理免费,但一个新房子就得开始修地基,还是不要了。

房检报告出现了不少类似缺 outlet cover plate, 炉子没法测试因为气还没通之类的问题。房检报告让经纪送一份给 builder, 希望 builder 会一个一个解决。

看来,新房房检真的很重要哦!

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**为您 保驾护航**

**纽约人寿** 财富杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

**袁菲 Fanny Yuan**  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿 优秀业绩奖会员  
二十八年以上 专业经验

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071