

如何利用现有的房屋净值投资(上)

导读:由于贷款利率处于历史新低,南加州房地产业正迈入经济萧条以来的最红火势头,想要顺利买到房,前期准备必先了解贷款条件,信用、收入、工作

由于贷款利率处于历史新低,南加州房地产业正迈入经济萧条以来的最红火势头,想要顺利买到房,前期准备必先了解贷款条件,信用、收入、工作是否稳定? 如果不符合就需事先找到解决方法,才能顺利买到想要的房子。对于大多数人,买房时都不是现金交易,贷不到款就买不成房,贷款就成决定性关键。

贷款可以找银行,也可以找贷款公司,只有找贷款公司才会有多种选择,才能在众多银行中寻找利率最低的一家,或寻找适合你情况的贷款。

以下我们来探讨:

首先先了解2021年利率走向,贷款注意事项;

遇到多人竞标买房如何成功抢到房; 信用分数决定利率高低,如何3天内增加信用分数;

何利用现有房屋净值做最好的投资;因为疫情,银行对贷款审核方式如何;

加州第19号提案,对55岁以上自住屋主能节省多少税?

2021年房贷利率的走向,现在做贷款应该注意什么?

根据6大联邦机构及大银行的预测平均数,利率2.65%会往上走到接近3%的利率,如果你现在做贷款要赶快锁定利率,如果还没有贷款的话在此提醒务必及早开始。以下是2021年各大机构的预测;房利美预计30年利率2.275%,富国银行2.875%,房地美3%,National Association Home Build(NAHB)

3%,NAR预计不到3%MBA预计超过3.25%,所以这利率照正常走向,如果没有什么坏消息是要往上走的。

联邦政府为了不让通货膨胀太厉害,实施每个月\$1200亿购买房屋贷款的债券,所以说每个人做的房利美、房地美贷款如30年固定,这个债券卖到哪里去了呢? 这个是用房地产做抵押来包装的一个不动产抵押贷款证券 Mortgage-Backed Security,所以联准会是用这种方式来降低通货膨胀的压力。因此未来一年房价成交量越来越高,未来90天的贷款利率会如何?

相比201年最高4.84%,2019最高3.49%,2021年1月打到全国平均指数固定2.65%,现在想做重新贷款的人该锁定利息不要再等了。

买方成功抢到房子的10个技巧

当然买房要预先做好准备,而更重要的是你到底能借多少钱?

首先,一张【Pre approval letter(贷款预先核准信)】必不可少,相关资产证明、个人信息也都要事先准备。只要数据齐全,佳信贷款可以做到21天交屋、20天贷款核准,房屋估价10天批准,这样可以快速 Close Escrow,21天迅速交屋。

除了准备个人与资产所需材料外,买家到底有无技巧能够在激烈的买房竞争中脱颖而出呢? 以下10个技巧必须掌握:

1). Cash offer with 10 day inspection(现金购屋早查房)

买家常常 cash offer(现金买房)然后要求要有10天时间去做房子检查,其实只要 open escrow,有些买家会做个贷款,贷款做不出来还是可以用 cash 买,最后还是用 loan close escrow 卖方也没有问题。



2). Non-refundable Earnest Money Deposit(看准房,先交订金)

一开始把订金加大,买方非常有把握买这个房子,贷款也没有问题,可以把订金先给卖方,如果你的 Purchase Contract 条件这么好,卖方可能优先考虑把房子卖给你。

3). Highest bid plus \$1000(最高价再加\$1000)

由买方一开始就把定金加大,非常有把握一定要买这个房子。任何人出高价,买方一定加\$1000上去。

4). Free Seller Leaseback for up to 2 months

(以退为进:让卖房者免租两个月) 卖方尚未买到新的房子,买方可以给卖方1-2个月的时间,继续免费住在房子里,这些都是可以抢到房子的技巧。

5). Waive all Contingencies(放弃所有附带条件)

条件不管是估价或贷款,买方是没有条件一定会买房,不能因为贷款有问题或房屋估价后,房子价值低于购买价就不买房了。

6). Close Faster(5-21 days)(先找钱完成过户再选择是否重贷)

正常买房从进入 Escrow 到 Close Escrow 通常需要21天,可是现金购房五天即可 Close Escrow。如今房市火爆,当看到一个心仪住宅后,只有【现金为王】全额买房,才能保证买方不错过机会,在这种情况下,如果买家现金出现少量不足,可以寻找贷款公司通过 Private money 凑齐房款,在 Close Escrow 后再考虑做重贷来降低利率。

7). Show Your Money(亮出财力)

如果 down payment 已经在银行帐户,就可以把银行 Statement 一起送上去。

8). Tell your Story(用故事打动卖方)

告诉卖方房子很特别,有什么地方是你非常喜欢的,让卖方觉得特别温馨,而把房子卖给你。

未完待续,下期同版文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

徐 捷 **杨 莉**

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

杨 莉
Lily Yang

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!
*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款

潘金兰 1-2025 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 房屋 商业地产出售 购买,出租及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款,或者重新免费贷款,只需一通电话: 301-661-2169

诚聘 欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

州政府注册房屋检查师执照
美国 ASHI 协会成员
AARST & NRPP 认证氡气检查师
红外成像房屋检查
高额保险
Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

认真仔细,专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate
服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氡气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真