

# 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会越来越高,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**  
Profound Realty Inc.  
(301)-217-9667(O)



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

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

- \*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**  
1-2025  
**潘金兰** 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 认证氦气检查师
- 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



**Steven Hao**

**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
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179