

如何利用现有的房屋净值投资(下)

接上期

9). Discover Seller Motivation (以静制动:找到焦急的卖主)

找到急于卖出房地产的卖主,由于急于成交,卖主在其他方面可以有很大的弹性和谈判空间,可以获得低于市场价格或者有利于买主的购买条款。总之,焦急的卖主可以帮助买主获得更高的投资回报,或者加速实现投资目标。

10). Sold As Is (爽快承担房屋修补费用)

为了能得到心仪的房子,买主可以提出条件,即自行承担房屋现存缺陷,修缮费用由买主出。

如何在三天之内增加你的信用分数?

能贷多少款是由贷款人的经济状况决定的,能不能贷到款或利率好坏是由贷款人的信用分数(Credit Score)决定的。信用分数低于620分或者没有信用分很难贷到一般性贷款。信用分数越高,利率越好,但740分数以上利率都是一样。信用分数是决定新贷款利率最重要的依据,如果信用分数不佳一定要先修复,房贷车贷是很帮助信用分数的,基本上贷款要求买家的信用分数在740分以上。如果买房down payment是基本的20%,信用分数就非常的重要,信用分数高可以降低贷款利率。

信用分数如何提高?

信用卡不能用到信用额度超过30%,或用到额度的70-80%,不能有迟付款的记录,赶快把信用卡欠款付掉,再把证明给贷款经

纪,可以在72小时之内,向三大信用机构申请重新计算分数,让利息达到最好的标准。

如何利用现有的房屋净值,做最有效稳定的投资

投资房地产对很多人来说都是一项比较稳定的被动投资,如果你已经有一套房子了,就可以用房屋净值做有效稳定的投资。如何预估你的房屋净值是多少?最简单的方法就是,查房子现在值多少钱,减掉房贷余额就是你的房屋净值。通过房屋净值贷款,就是用原本的房子做抵押,现在房贷利率非常低所以是申请房屋净值贷款的好时机。

【例如】有些人有2栋3栋的投资房,贷款金额不大,约在10几20万美金,当时利息都比较高,所以应该做合并,如2栋房子90万,如果借54万8利息大概3%左右,所需支付的还款额度每月大概2千多,54万8就可以把原来小额贷款的几栋房子做现金转贷(Cash Out refinance)。趁现在利息低,可以把钱拿出来再去投资。

另外,有的人自住屋地较大,假设房屋价值70万,屋主目前只欠30万即屋主房屋净值为40万。房东可以将房屋净值中的20万做现金转贷,每月大概银行还款额为\$2000,这样一来屋主完全可以用这20万元投资加盖一个1000呎左右的加建屋(ADU),这样的出租屋,每月租金大约在\$2200-\$2500,对于房东来说,每月就有200至500的出租盈余,还多了一间独立住宅。

收入不够,申请大额贷款的技巧。

小额、高额及大额贷款,金额有何差别?

现在小额贷款54万8千250,中额82万2千375,超过就是大额了。



【例如】86万4属于大额,贷款被拒绝了,因为大额贷款要求,每月收入\$11,500,大额贷款规定,贷款人所有的payment不能超过收入的43%。这规定非常严格。

另外,收入\$10,000在申请大额贷款,所有payment不能超过\$4350,贷款可以把86万4千分成两个贷款,82万及4万2的combo,这个方式可以让客人借更多钱,买更好的房子。

目前贷款受到疫情关系,

对自雇主特别严格,银行的审核方式如何?

因为贷款要提供2020年收入损益表,比较2019的报税,很多自主业者会把自己收入写高,开支减少,这样2020年收入就会增加。可是银行要你提供过去三个月的银行对帐单,如果进帐少于20%银行就不会通过贷款。所以雇主想买房或重新贷款就必须提供三个月收入及费用盈余表,对照银行对帐单,这样才能通过贷款。

今年加州第19号提案,

对55岁以上的自住屋主的节税大优惠

夫妻都要超过55岁而且是自住屋,当卖掉房子两年之内一定要买新房子,而且一定要是自住屋,买新后一年之内一定要去申请,「Homeowner Property Tax Exemption」这样就可以少付\$7000 property tax。这法令是今年4月1日开始实施。

【例如】屋主很多年前以50万购房,去年以200万卖出(两年之内一定要买新房子),最近购入300万房子后申请「Homeowner Property Tax Exemption」,税的诉算法300万-200万+原旧屋价50万=150万去课税再减\$7000的税金。

最后提醒大家:以前抵地税的方式,一生只能用一次,现在能用三次。

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)

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 1-203 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 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 购买,出租及管理 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

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

Steven Hao 1-179