

如何利用现有的房屋净值投资 (下)

(接上版)

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,才可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。

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,买方可以提出条件,即自行承担房屋现存缺陷,修缮费用由买方出。

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覆,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,信用分数高能降低贷款利率。

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,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。

(完)

WELLS FARGO Home Mortgage

房贷信息,一谈即有

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率,并在全美五十个州提供贷款服务

Cherie Zhou 周澄
房贷顾问
410-591-8299
cheng.zhou@wellsfargo.com
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)
NMLS ID 870803

请注意,大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将以英文提供。建议按揭聘请独立口译员协助。
本资料截至印刷当日准确无误,如有更改,恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286 有效期至 2021 年 8 月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

5-141

马州、维州、DC 执照 **资深全职贷款专家**

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款, 20+ 合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

Cornerstone Mortgage Services

5-126

全职贷款专家 NMLS #213599
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在
中英文流利

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566
Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

EASTERN TITLE & SETTLEMENT
www.eastertitle.net

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275
orders@eastertitle.net

- ▲ 服务于马州、维州和 DC
- ▲ 过户费用公道
- ▲ 专业律师审阅
- ▲ 提供价格匹配

30 年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

Roy Chung
NMLS#: 659203

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划,购房贷款和重新贷款。
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 30 天完成购房贷款或重新贷款!(详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意:请保证提供所有贷款资料是英文的,贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)
Roy.Chung@SunTrust.com
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

5-009 **SUNTRUST**