

在美国如何借土地贷款?

假如想盖一个梦想家园,那么买土地是实现梦想的第一步,这需要一大笔钱多半需要贷款,而土地贷款是常见的选项。

何谓“土地贷款”(land loan)?

正如同用房贷买房子一样,借土地贷款就是用来购买还没盖房子的地产。一般来说土地贷款是待购的地产本身担保,假如借款人违约,贷方可取得土地所有权来弥补损失。

对借贷机构来说提供土地贷款比房贷更具风险。在财务受限的情况下人们会优先支付房租、房贷或者汽车贷款,以免失去居住的地方和交通工具,但土地贷款就不同了,一般人不靠土地维生,土地本身并不会产生收入,所以对借款人来说,如果拖欠不还土地贷款,只会失去土地,此外没什么可失去的,还款迫切性相对降低;再者万一借款人违约,贷款机构可能难以转售土地,毕竟土地的需求不如房屋。

基于以上因素土地贷款的条件不如房贷优惠,还款期可能以15年为限,而房贷期限可能长达30年、甚至更长,土地贷款利率也可能更高、或者头期款要求达50%。

如何举借土地贷款?

申请土地贷款需要扩大挑选范围。全国性贷款机构和线上贷款机构通常没有足够资讯去评估地方性某一特定地产的贷款风险,不会像地区性贷款机构那样对土地贷款采取开放态度。

获得土地贷款的最佳地点是所在地银行和信用合作社;房地产业者住宅房地产经纪泰瑞希斯说,和这些机构合作,等于和了解当地市场的人合作。

申办土地贷款时需要填写申请表并提供与就业、收入、债务和资产相关的资讯金融从业者房贷顾问弗莱明说借贷机构希望把钱借给有良好信用记录和较低债务收入比的申请人,要求比房贷更高。

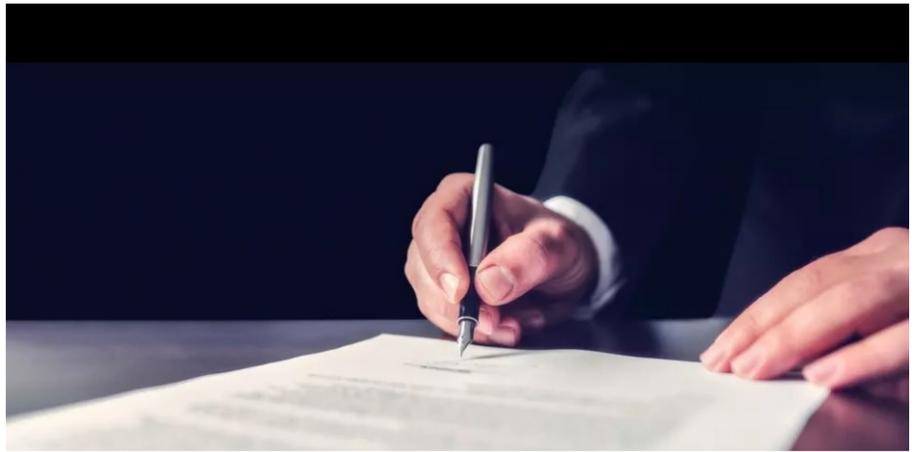
申请人可能还要提供比申请房贷更详细的讯息,贷方通常需要待购地本身、以及土地利用计划的详细资讯,因为土地潜在价值可能因为这些讯息而大不同。弗莱明说买土地时要像买一样去了解一些资讯,贷方可能会询问土地是否已改善?土地划分的区段?以及土地是否足以让您的计划落实?填写贷款申请表并提供所有必要讯息后,贷方将决定是否批准。

如何找最好的借贷机构呢?

必须善用不同工具,申请土地贷款不像房贷那样容易申请房贷可上网比较,上网比较土地贷款则不常见。

相对的您必须查一查所在地区有哪些借贷机构提供土地贷款,再一一比较各借贷机构为您开出的条件,有时贷款机构可能为了赢得您这位顾客而愿意提供竞争对手开出的条件。

评估各家土地贷款条件时应特别注意贷款费用和利率;弗莱明建议多找几家并取



得逐项报价。

除了借土地贷款,也可考虑以下替代方案

第一种是永久性建筑贷款(Construction-to-permanent loans)。

采用这种贷款可提前购买土地,一开始只需付土地买价的利息,而且可在房屋完工前取款以支付建筑成本,房屋完工日通常在贷款签订(closing)后十二个月内,房屋完工后,贷款就转变为永久房贷。

第二种是房屋净值贷款(Home equity loans)。

拥有房屋的人可选用。一般而言,唯有

在资产净值(也就是房屋价值与房贷余额间的差额)超过20%时才可进行这种贷款。这类贷款利率通常低于土地贷款,一旦借款人违约,借贷机构出售房屋更容易。

第三是卖方融资。

土地目前的所有者可能会提供融资来鼓励买主,卖方设定贷款条款及资格,如果您决定接受卖方融资,请让合格房地产律师审查交易和贷款,交易完成后,便可直接付款给卖方付款。

第四是未担保个人贷款。

这些贷款通常有更高利率和更短的还款期,如果待购地价格低最适合。

美国房产投资收益经验



收益直接与风险挂钩,这一点对于每一位投资者来说是至关重要的。所有投资都是如此,购置房产也不例外。低风险高收益几乎是不存在的,只有长期不断给房产增值才能实现。

高风险的风险相应也就大。从经验来

看,如果给房产增值的话,一般高收益的房产维护费用也相应很高,短租较多,离学校、公司和各项生活设施比较远,再次出手难度或很大。

中等收益比高收益更稳定

最好长期租给收入水平中上,工作稳定

的专业人员,这样不仅能保证收益稳定,也减少了许多不必要的麻烦。因为收入水平较低、工作更换频率高的租客可能流动性比较大,也就增加了房产空置的时间。

投资收益中等且稳定要优于波动大的高收益。换句话说,年收益稳定在7000美元要比有时候年收益9000美元,但有时只有5000美元来得好。原因很简单:如果投资收益不稳定的话就很难规划未来的投资计划。

了解抵押贷款对收益的影响

在美国贷款购房的主要好处就是您能够只付20%~30%的价钱拿到房子。

举个例子,如果房产价格是15万美元,每年增值5%,那么5年以后房价就是19.15万,增长了41500美元。如果首付支付30%(也就是4.5万),那么回报就是92%(而不贷款买房的投资者收益率是27%)。时间越久收益越高,因为贷款的余额不断减少。

也就是说,贷款买房之后现金-现金收益会高出很多,但同时成本也会增加。这些支出大部分可以通过出租来抵消,但如果贷款买房的话,最开始的几年几乎不可能通过出租来获得多少收益。

短租和长租的收益

短租(纯房产投资)和长租(半投资半度

假房产)是天差地别的。长租房是一种将租金和再出售收入最大化的手段。如果处理得好的话,月收入将会十分稳定,收益也会很高。

度假屋也能获得收益,但收益并非长期的。有时候收益比较好,有时候没法获得收益(但是还需要交一系列管理费用)。

思考如何将收益进行再投资

成功的投资很重要的一点就是要了解复合增长。爱因斯坦称之为“最伟大的数学发现”,其他人称之为“世界第八大奇迹”。

举一个简单的例子:投资者的房产每月净收益是500美元。如果将这500美元投资到年度成本百分率为3%的债券,那么20年后收益就是16.55万美元。这部分只是收入。那么房产价格呢?过去12年有升有降,但美国房价从2001年至今年增长达到了4.5%。

保守的估计,今后20年美国房价年增长为2.5%。那么10万美元的房产就成了16.3860万美元。所以投资者之前投资10万的房产,现在就超过32.6万了。当然这里还是很保守的估计。因此房产投资应该成为投资者的长期收入和退休计划的一部分。

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

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

Agent, New York Life Insurance Company

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

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

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