

# 私人贷款机构素质不一, 充满不确定性

大约在4月10日左右, 经过房地产经纪的介绍以及纽约本地的一位全律师不断的努力, 玄机历终于让在中国的客户萧先生以及纽约纳苏郡的商圈房地产业主 David Summers(夏大卫) 签署了买卖契约。议定由萧先生以8300万美金的价格向夏大卫购买夏大卫在纳苏郡的一笔商圈地产。这笔地产的租户包括一间超级市场、一间电影院、20多家不同的名牌百货公司以及79家名牌店。这笔契约虽然不是玄机历精心穿针引线做成的最大的跨国地产契约, 但是绝对可以说是玄机历所做成的少数几笔重大的跨国地产投资案件。

买卖契约里规定要是买主在9月10日之前贷不到5000万元的话, 买主可以撤销契约。到了10月中旬, 房地产经纪所介绍的贷款经纪人林先生还没有找到可靠的贷款机构承诺贷款5000万元。根据林先生的说法, 他问过包括 Chase, Bank of America, Wells Fargo, M & T 等将近40家正规的银行, 这些银行不是说他们的商业贷款部门还没重新开张, 便是说他们从疫情开始便不做零售商圈的贷款。

### 超低利率诱惑 小心陷阱

林先生没办法, 只好向私人贷款机构 (Private Lender) 申请。所谓私人贷款机构指的是有一些有能力筹措资金的机构, 不经过银行, 直接贷款给商业贷款人。这些机构有的是自己后面有盈利能力很强的生产机构, 有的是和一些金主有关系, 向金主拿钱来借给商业机构。有的机构把钱贷出去之后, 把贷款做成公债。把公债卖出去之后, 拿回贷出去的钱, 再回贷给企业界。这些机构有一个特点, 他们都没有银行的执照, 但是他们贷出去的款项很可能金额很大, 常常是几十万、几亿。

在8月的时候, 林先生曾接到一封贷款承诺书 (Commitment)。出贷机构答应给萧先生贷款6000万元, 年利率只有3%。只是出贷机构在德国, 根据贷款承诺书, 萧先生要是想拿到这笔贷款, 他必须先汇大约美金19



万元的手续费以及档案翻译费到德国, 出贷机构才能将6000万元汇给出贷机构指定的银行, 然后萧先生要飞到德国去过户。

这笔贷款不是林先生自己找到的, 他也是经过一位专做商业贷款的朋友介绍。这位朋友向林先生保证这个出贷银行确实可靠, 要林先生说服玄机历以及萧先生, 先汇19万美元给出贷机构。林先生和玄机历商量了几天, 决定不向这间贷款机构贷款。因为它的做法像极了诈骗集团的做法。虽然利率低得诱人, 但是要是出了问题, 林先生和玄机历都将遭遇巨大金钱和名誉损失。两相权衡, 他们采取了保守的做法, 不被超低的利率诱惑, 再找其他的贷款机构。

### 信用报告评分 调查清楚

大约9月, 林先生接到第二封贷款确认书。这一次出贷银行在加州。贷款利息是年利率4.5%。虽然比第一封贷款确认书里所答应的利率要高一半, 但是还在萧先生可以接受的范围。只是当林先生和出贷机构

通话的时候, 出贷机构解释说这笔贷款的钱来源是笔1亿元的公债。当出贷公司拿到这笔公债款项的时候, 会把其中的6000万元贷给萧先生。但是什么时候出贷机构可以拿到公债款项呢? 出贷机构先是说9月底到10月中, 可是到了10月中出贷机构还没有拿到公债款项。林先生、玄机历和萧先生开始对这间出贷机构失掉信心。

从8月到10月间林先生收到大约四封私人贷款机构发的条件书。年利率都在7-8%。玄机历告诉林先生, 萧先生能接受的最高年利率是5%。林先生知道萧先生不会接受这些条件书里的条件, 干脆就把这些条件书按下, 不送给玄机历看了。

9月10日到了, 玄机历还没有找到贷款, 全律师向卖主请求延长贷款期限。卖主口头答应, 但是不给书面承诺。不给确定的延长期限, 也不撤销契约。萧先生很想买到这笔商圈地产, 便要玄机历亲自到纽约来, 加紧努力。

10月10日林先生通过认识的 Mr.

Donald(当乐先生)拿到一封贷款条件书。利息也是年利率4.5%, 贷款金额是5500万元。条件书里的其他贷款条件都很合理。但是如果到了10月18日要是萧先生还没在条件书上签字并且交订金, 贷款条件书便到期。因为贷款金额比第二封贷款确认书里答应的金额要少500万元。玄机历通过林先生向出贷机构要求提高贷款金额。出贷机构很爽快地把贷款金额提高到6100万元。另外出贷机构本来要求7万5000元的手续费订金。经过林先生和全律师的讨价还价, 把它降到4万元。出贷机构还答应让萧先生先交2万5000元。过户的时候再付律师费1万5000元。

经过全律师的调查, 这间出贷机构确实存在, 而且它的商业信用报告上的评分良好。虽然经过林先生和玄机历的推荐, 萧先生仍心存疑惑, 不肯支付2万5000元的贷款费用的订金。为了不让贷款条件书过期, 玄机历向林先生保证只要这笔贷款能够过户, 他绝对让萧先生用这笔贷款过户。玄机历得到萧先生和玄机历的授权, 代替萧先生签署条件书。林先生并且自掏腰包付了2万5000元的订金。出贷机构答应只要房地产估价、环境检查以及地产状况检查报告出炉, 没大问题的话, 它就发放贷款确认书, 然后就发放贷款, 让商圈交易过户。玄机历以及萧先生对商圈过户的希望就全部寄托在这笔借款上了。

### 本案启示:

1. 私人贷款机构在大宗商业贷款中常常看见。这种机构不是银行, 不受FDIC和各州银行局的规范, 所以素质参差不齐。一般商业借款人没办法找到这些机构。只有专业的商业贷款人员才能通过不同的管道接触到这些机构。这些机构的贷款手续也都不一样。借款人在支付手续费订金之前一定要通过各种不同的管道, 确认出贷机构确实是正当营业的私人贷款机构。

2. 本案情节纯属虚构, 如有雷同纯属巧合。



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

## 金牌房地产经纪

**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

1-205  
**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 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 郝氏房屋检查

240-441-0668  
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

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

服务 MD, VA, DC 地区  
经验丰富 工具专业 态度认真

Steven Hao 1-179