房屋竞价大战激烈,买家抢房有技巧

资深经纪或买家都会多少有经验。但是在 经历了过去一年房市的火热后, 买家更加 挠破脑袋想出各种策略,包括在竞价中的 五花八门招式,以及在选定目标房屋方面 转向不受欢迎的房屋等战略。

在过去一年房市火爆,民众不时会在 新闻中看到各类「奇观」,例如房产公司 Redfin 的首席运行官, 去年在推特上爆 料,有马里兰的购房者在报价信中承诺, 以卖方的名字命名她的第一个孩子。这一 传闻至少揭示了在这样一个地产市场中, 购房者们的绝望。

不过也有一些赢得竞价战的买家,经 验值得借鉴。洛杉矶市的文女士,前两个 月在圣伯纳汀诺县买到一间投资屋,她当 初也多次参加竞价战, 但实在抢不过资金 雄厚的全现金买家。她也曾想过要不要像

如何在房屋竞价战中脱颖而出,许多 网上许多人那样,给卖家写一封情真意切 值也不到1万元,但自己多付的这笔钱若加 得,再等等说不定有更好的,但等十天的 的「情书」。但她的经纪提醒她,这样的信 会透露更多信息,或会有住房歧视的风 险。例如若卖家不喜欢某个族裔或肤色, 或信中不知某个细节让卖家不乐意了,反 倒给自己「挖坑」。

但文女士靠一些技巧赢得了竞价。她 表示,首先常用的讨好买家方式当然都要 做到, 例如尽可能提高首付比率, 答应卖 家提出的所有条件,放弃一些偶发条款 (contingency)、积极沟通、尽量快速回复等 等,这些现在都是「基本功」。

此外, 要多站在卖家的立场为其排忧 解难。她看到网上,有买家主动给卖家提 供搬家服务, 而她本来觉得卖家目前的家 具可以保留,于是提出在房价之外,愿意 多付2万元买下这些家具。

在房屋出价里, 其实也仍可能比不过其他 人的价位。而家具钱不必缴税,能为买卖 双方都省税, 卖家也不用操心搬家的麻 烦,这很有吸引力。

不过她也提醒大家,由于这2万元不经 过公证 (escrow), 因此会有风险, 务必要 是非常信得过的房屋仲介, 作为中间人完 成这笔额外的家具交易。

不过,她认为谈判小技巧也帮上大 当时卖家说会收出价信截止到当月10 日,再来比较这些出价。而文女士1日看过 房子后觉得满意就想出价。于是她请经纪 人在出价信中表示,她不愿等到10日,要 卖家需在次日下午就作决定要不要接受她

她解释,首先自己出价合理,想必也 她表示,其实当时屋里家具估计总价 已达到卖家的心理价位。虽然卖家会觉

时间成本,对大家都没好处,卖家心态当 然想早点成交。而对自己来说,之前的经 验说明,她的资金能力和其他买家比是较 弱的。在弱势情况下,反倒是孤注一掷的 强势态度来博弈,才有更大赢的概率。

另一位上月刚在南巴沙迪那市买到房 的M女士则使用另一种策略。在看了不少 房子后,她发现许多都是卖家先装修了一 遍,经纪也精心布置。因此有许多买家 抢,价格也被擡高到难以负担。

但因为她和丈夫都是设计师, 在他们 看来,这些房屋还是有许多设计不合理之 处。既然反正都要重新装修,于是他们干 脆去看那些「卖相不太好」, 内部比较老旧 的房屋。最终他们没有加价,也没有其他 买家抢,就买到一栋合适的屋子,而省下 的钱,完全足够重新装修。

出售自住房子,免税规则是什么

近来房屋价格不断上升,很多屋主希望 把房子卖出后再购回另外一所较为便官的 房子,这样便可以保存部分赚到的现金。但 是从税务方面来看,却有很多应该留意的地

首先,业主的赚价(capital gain)是可以 免联邦税 (federal tax);简单来说,每位自住 的屋主可以有高达二十五万元(\$250,000)的 免税赚价, 夫妇二人共住两年的则可以有五 十万元(\$500,000)的免税赚价。

第二,能够获得免税赚价,必须符合以 下的条件:

A) 自住的定义,是用来作主要住宅,税 例规定不可以同时有两个主要住宅。

B) 用作主要住宅的居住时期起码两年, 即要足够二十四个月,一天也不能少

C) 上述的两年期,由售楼之日倒数计 算,倒数期是售楼前的连续五年(足六十个 月)

D) 自 2008年后,如果在倒数的五年里 有过出租的时段,同时是先出租后自住的 话,便需要按出租月份数目,来计算减低应 得的免税额。但是如果是先自住后出租的 话,便可以不用减低免税额。

E) 每位纳税人只许在每两年之内(足二 十四个月)使用免税出售主要住宅一次。

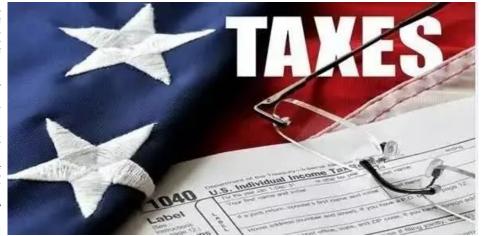
第三,起码两年及五年的规则,可以有 以下的例外情况:

A) 因身患残疾而需要更换居所(指主要 住宅);

B) 因为职业变更,而需迁居的新居必须 要超过50里以上的单程距离,例如原住宅与 旧工作地点相隔单程是30里,那么新工作地 点最短要与原住宅单程相隔80里以上。

C) 现役军人或现职政府特别人员(如中 情局或国安局人员),因职责所需而更换或 迁离主要住宅。

D) 除上述外,其他的例外情况,请参阅



国税局第523号公告(pub#523)。

最后,在搬离主要住宅后,必须用第 8822 号表格通知国税局(IRS)更改地址,这

份表格不能与报税表格 (Form 1040) 同时寄 上,需要分开寄到国税局指定地址。



(301)-213-3051(C) janeshue@gmail.com

rofound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

*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6000sft. 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7000sft.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

240-731-8116 (C) lilyyanghomes@gmail.com





欢迎加入 KimLan Rosewall NMLS # 325560 MoneyRealty8@gmail.com

二十多年经验 真诚 友善

03-431-1159 手机:

购买,出租及管理

(英语、汉语、广东话、客家话、马来语) 专攻:法院拍卖房屋 房屋 商业地产出售 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖





1-174

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage 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:

Amy Zhou

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

- 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 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



Steven Hao

HAO-SPECT Home Services

240-441-0668 HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com

MD Lead Paint (合金) Insured Brofessional ● MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

房屋检查包括。

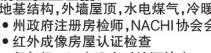
服务MD,VA,DC地区

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
- 氡气(Radon)48 小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

工具专业 态度认真

经验丰富



1-179