

房屋竞价大战激烈, 买家抢房有技巧

如何在房屋竞价战中脱颖而出, 许多资深经纪或买家都会多少有经验。但是在经历了过去一年楼市的火热后, 买家更加绞尽脑汁想出各种策略, 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策略。

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 的首席执行官, 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

网上许多人那样, 给卖家写一封情真意切的「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。

她表示, 其实当时屋里家具估计总价

值也不到1万元, 但自己多付的这笔钱若加在房屋出价里, 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忙。当时卖家说会收出价信截止至到当月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的出价。

她解释, 首先自己出价合理, 想必也已达到卖家的心理价位。虽然卖家会觉

得, 再等等说不定有更好的, 但等十天的时间成本, 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, 价格也被抬高到难以负担。

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出售后再购回另外一所较为便宜的房子, 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方。

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。



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**

Jane Shue Lily Yang

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

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



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
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 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

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

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net 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 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

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