



美国买房如何打败全现金买家？资深经纪人教您这样做

● 1. 获得银行预先批准 (Pre-approval), 并且贷款不附带条件。

传统的附条件贷款可以保护你不至于损失预付款,一般是房款的20%,避免你未获得银行贷款而导致你损失掉这部分钱。对你来说当然是好事,可对卖家来说就不是那么太好。这也是附条件的贷款很难和现金交易竞争的原因。

如果放弃所附条件,那么和现金交易相比就没有太多不利了。当然你要能接受这种损失,实际上损失预付款的比例非常小。为降低这种风险,可以从银行获得预先批准,这也可增加卖家对你的信心。

● 2. 尽量争取信誉好的银行。

对很多人来说,从一个二等的贷款机构

获得预先批准并不难,所以最好从信誉好的贷款机构或银行获得预先批准。

● 3. 尽量少贷款。

尽量少贷款和支付更多的预付款是和全现金买家竞争的又一利器。

在利率低位的时候,很多买家都想贷到房价的80%。但如果你有一定的现金,那么只贷50%或60%,剩余部分用现金支付会更有吸引力。

Chaves & Perlowitz 地产律师事务所的创始人艾伦·柏路伊兹 (Alan Perlowitz) 介绍说,他有一个客户成功地击败了一位现金买家。他的客户报的价格比要价高,贷款占房款的50%。这样的话,即便房子估值较低,他们也要贷超过50%的款,他们也肯定会获得

银行批准。

● 4. 报价超出对手很明显,报价超出对手是吸引卖家的一大方法。

即便对方是全部现金,更高的价格仍然会让卖家更动心。

● 5. 入住时间要灵活。

如果卖家还未找到将来的房子,那么如果给予卖家灵活的交房时间是非常有效的武器。在房源紧张的今天,灵活的入住/交房时间很容易让卖家优先考虑你。

● 6. 如果贷款未批,允许卖家获得部分预付款。

贷款买家之所以难和现金买家竞争的原因就在于,如果30天后贷款未获得批准,那么交易会取消,而卖家还要重新寻找买

家,在此期间的各种花费也白费了。

所以如果你坚持贷款要附条件,那么,允许卖家在你最终无法获得贷款时获得部分预付款,是让卖家减少顾虑的好办法。通常这部分款项可以是卖家在此期间的花费,也可以包括物业出租或维护费,律师费和其他费用。

● 7. 个人魅力也很重要

如果其他条件都差不多的话,个人的魅力在购房过程中也会发挥巨大作用。

买房过程其实也是一个和人打交道的过程。如果买家真心地想住在这里,个性又很可亲,或者是买家的经纪人看起来也很专业、容易打交道,都会使卖家给你加分,有助于你最终获得想要的房子。



徐 捷
Jane Shue

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

金牌房地产经纪人

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



杨 莉
Lily Yang

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

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

*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

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

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

安居房屋检查

1-174

- 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

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
- 氡气 (Radon) 48 小时认证检查
- 霉菌 (Mold) 认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179