

美国房产置业的四个问题,每个人都会遇到

问题1 买房卖房为什么需要房产经纪人? 无论您是买还是卖,经纪人的工作就是为您买卖中的每一步提供建议,以及对市场数据的透彻的分析。

参考这些中肯的建议,您在买卖房屋时以便做出最明智的决定。同时可以让您买卖房屋的过程更加顺畅。

问题2 看房时需要注意些什么? 您应

该试着想象住在那里的生活是怎样的。

问问自己这是否是我理想中的房子,它是否满足了自己的必要条件,比如几卫几卧、是否有车库,心中向往的阳光房、漂亮的花园或者温暖的壁炉? 当然还要注意房子可能存在的缺陷,比如屋顶和地下室漏水 and 淹水的痕迹等等。

问题3 收到房屋检查报告,应该怎样读

懂它? 一位优秀的房屋检验员会提供给您一份清晰易懂的检验报告,并配有图片和细节。

无论新旧,大多数的房子或多或少都会有需要维修或修改的地方。有一些可能是小问题,还有一些可能是大问题。您与房屋维修升级的工作人员以及地产经纪人一起讨论处理结果,可确定下一步最佳的执行方

案。

问题4 CMA 具体是指什么? CMA 是“Comparative Market Analysis”的缩写,意为“市场比较分析”。CMA 提供近期已售出、目前在市场上或尚未售出的可比房产的数据,以帮助您衡量房产的公平市场价格。无论是买房还是卖房,CMA 都会对价格提出指导和帮助。

美国买房学会依靠经纪人,分分钟让你的房子升值

买房对于普通人来说是一件大事,它不但要投入大量的财力,同时也要耗费相当的精力和体力,在交易的过程中,还要应对相伴而来的讨价还价的过程。

但是,如果你掌握了一个原则,也许购房会减轻不小的压力。那就是:学会依靠地产经纪。

其实在房地产交易这个行业,无论是买家还是卖家都离不开地产经纪。地产经纪是整个房地产市场中的粘合剂。他的存在连接和协调着买卖双方,使得交易能够得以顺利进行。

对于买家来说:地产经纪不但能帮助买家找到合适的房源,还要协助买家完成整个的购买流程,直到买家拿到钥匙为止。

而对于卖家来说:他们则依靠地产经纪帮忙打理需要出售的房产,在市场上合理的竞价,直到找到合适的买主。

其实在这个过程中,都是买卖双方各自的地产经纪在打交道。因此,学会依靠自己

雇佣的地产经纪会为自己省不少事。那么,地产经纪最希望买家在购房前知道哪些事情呢?

1.明确自己购房的价位

如果预算没有问题,买到一个理想的房子不是很难的事情。但是对大多数人来说,钱仍然是最重要的问题。因此,在明确自己房屋预算之前,不要盲目开始寻找自己中意的房子。

怎样能够准确知道自己的房屋预算呢? 一个简单的办法是用房屋负担计算器进行计算。这个工具在网上很容易找到。在计算器中输入自己的收入、存款、购房地点等信息之后,计算器便能显示对你来说合适的房价范围。

了解自己的房屋预算对买家来说是最重要的一件事,它能帮助买家迅速找到目标。而如果买家能同时拿到房贷的预审通过书,达成交易的速度将更快。

2.不要直接联系卖方的经纪

一般来说,卖房一方有自己的地产经纪负责将待售的房产在市场上标售。买方只需要让自己雇佣的地产经纪代表自己去跟对方联系就可以了。两位经纪人会传递买卖双方的细节问题。但是,如果买主直接跟卖方的经纪联系,会引起很多不必要的麻烦。数据分析师告诉读者,如果你直接跟对方的经纪联系,你等于是在向对方暗示,你不相信自己的地产经纪,而且你跟自己的地产经纪并没有很好的合作关系。这会影响到整个谈判的过程,也会把主动权交到对方的手中。

3.不要对对方的经纪过于热情

有的时候,买家在看房子的时候容易显得激动,从而讲一些不该讲的话。如果卖方的地产经纪在场,这样做的结果可能是让自己失去好的交易。

哪些话是在看房子的时候避免说的呢? 专业人士介绍说,一些基本的禁忌包括:

自己已经看了多少房子了; 你到底喜不喜欢正在看的房子。 透露你在房屋上能负担多少钱或者你的预算有多少。

这些话都能让卖家掌握更多的信息,从而在合约的商讨过程中占据主动。因此,最明智的做法是在沟通中感到有困惑的时候,先三缄其口,让你的经纪出面来谈。

4.不要让买房成为你的负担

买房是人生中的一件大事。有的时候,买房这件事本身会给人带来一些意外的压力。比如,当你已经看好一套房子之后,突然在思想中想到,也许我能够找到更好的房子;或者冒出负面的想法:要是我失业了还不起房贷该怎么办?

这些虽然都有可能发生,但是可能性毕竟很小。所以,还是别让这些不必要的精神负担挡住了你前进的脚步。道理很简单,即使类似于事业这种事情真的发生了,你也可以随时出售你的房屋。它不是世界末日。

美国房贷还不上有什么危害

大家在买房申请贷款之后,这房贷一背起来可能就是十几年或数十年。

在这漫长的还款日子里,没有任何人能够保证自己的生活状态会一成不变,也没有人能保证我们的工作收入和收入会一直平稳、安定。下面就来给您介绍一下美国房贷还不上有什么危害。

那么,如果房贷马上要断供了该还怎么办?还不上有什么后果?一、房贷马上就要断供了该还怎么办?01 向银行申请延期还款银行放贷看中的是利息,如果你断供还不上,银行可能就连本金都失去。所以,如果你确实是资金周转不了,也不想搞得房子都被拿去拍卖掉,就去跟银行申请延期还款吧。毕竟,比起本息全失,你慢慢还银行也是乐意奉陪的。

02 转按揭或出售房屋如果你的境况已经糟糕到根本不可能再负担房贷了,并且房子你也不要了。

那么,小编只好建议你把自己的房子卖了。不过,还在按揭中的房子想转手并不是件容易的事情,因为债权人还是银行,房子还抵押在银行手里。

所以,这个时候你只能选择两种方式将房子转手了。

一种是转按揭,就是在征得银行同意之后,由银行出面主持将你还未还清贷款的房产转让给愿意接手你房产的人,并由接手人继续偿还房贷。

第二种就是你先向接手人收取剩余的房贷来将房子赎回;然后,再将解除抵押后的房子转手给购房者,并由购房者自行向银行申请房贷。

03 由银行拍卖房产如果上面这两条你都走不通了,那不妨直接就跟银行摊牌好了。然后,请银行把你的房子拿去拍卖,并用拍卖所得来抵偿房贷。而且,这种办法还有一点好处,就是如果房屋的拍卖所得在抵

掉银行的房贷和罚息之后还有剩余,你就还能将剩余的钱拿回来。

二、房贷还不上有什么后果?

1、首付款白送开发商了我们购房的时候都是需要先支付首付款,拿到首付凭证之后才能到银行申请房贷的。所以,如果你的房贷还不上,你的首付款也是不可能再拿回来的了。

2、购房的各种费用也打水漂了买房不是一件容易的事情,特别是在费用支出上会有很大的消耗。什么契税、维修基金、城市配套费、装修费等等都需要花钱。所以,如果你房贷还不上,这些支出也会跟着打水漂。

3、个人征信受损房子没了已经够惨的了,可是房贷断供之后房主的个人征信也会产生污点。而如果你正好是处于资金周转比较困难的状态,个人征信受损后是很难再通过贷款来渡过危机的。因为,个人征信产

生污点之后,要再想办理贷款几乎就是不可能的了。

4、被迫债银行就怕你不还款,你断供之后银行肯定是要进行追债的。至于,追债的手段如何,就得看银行或讨债公司的态度了,但日子肯定不会好过。

5、房子被拍卖最坏的结果就是房子被银行申请拍卖,用拍卖所得抵债。而且,银行想拍卖你的房产还得经过法院,银行申诉成功之后你可能还需要支付律师费、诉讼费、保全费等费用。

6、倒欠银行的钱房子拍卖之后,如果拍卖所得不足以抵偿银行贷款。那你不仅房子没了,反倒还欠了银行一屁股债。

所以,如果房贷还不上,最好的选择还是向银行延期吧,哪怕是每个月还几百块都行,房子也可以先住着,等眼前危机过去了再东山再起也不迟!

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 and IFG are not affiliated entities.

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
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 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

三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com
6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071