

房屋贷款的这些术语,你都知道吗

什么是 First Mortgage 和 Second Mortgage:

所谓 First Mortgage,即你买了一栋房子,把这栋房子抵押给A银行做贷款,那么对A银行而言,你的贷款便是 First Mortgage,如果你在A银行贷完款后,同时又把你的这栋房子抵押给B银行,希望借出更多的钱来,那么相对B银行而言,你的贷款便是 Second Mortgage 了。

第一抵押贷款和第二抵押贷款有一个共同的主要因素:都是由房屋作为抵押资金的贷款。“第一抵押”是指用来购买房屋的原始贷款。“第二抵押”是用于描述银行和贷方,通常称之为房屋净值贷款的一般概念。

First Mortgage 和 Second Mortgage 相互关系:

之所以有 Second Mortgage 的情形发生,往往是因为当你需要借出更多的钱时,原本贷款的那家银行(如A银行)拒绝再贷款给你,而另一家银行如B银行(但通常是一些小型的财务公司)则不介意借这笔钱给你,条件是你必须把房子也同时抵押给它。当你还不起贷款,房子被银行拍卖时,A银行的利益将会是先得到保证,在A银行扣除你所欠

的本息及与拍卖有关的费用后,剩下的钱才会再去还欠B银行的债务,B银行所承担的风险要高于A银行,当然 Second Mortgage 的贷款利率要高于 First Mortgage。

第一抵押目的:

获得第一笔抵押贷款的主要目的是购买房屋。如果没有银行贷款,美国人中绝大多数都没有能力全额购房。传统的贷款计划适用于那些可以支付20%购买费用的人,而像FHA(联邦住房管理局)这样的政府支持的计划为那些负担不起大笔首付款的人提供了选择。

第一抵押优点和缺点

优点:

将成为一个房主,有一个属于自己的地方。

有经济优势,拥有房产是一项投资,房屋贷款的利率低于无抵押贷款。

抵押贷款利息可以抵税,这对于逐项纳税的纳税人来说是一个很大的好处。

缺点:

所有权与偿还债务的能力有关,银行对房产保留留置权,如果不付款,可以对房产进行收回或取消抵押。



第二抵押目的:

第二抵押贷款是用来进入其房屋净值方面的金融策略。你不需要获得个人贷款,而是将分期贷款与房产捆绑在一起,进一步利用房屋与另一个留置权。第二笔贷款可以用于各种目的,包括资助房地产翻新,大学费用,创业和其他大额购买。

第二抵押优点和缺点

优点:

利率较低

第二抵押贷款的利息通常也可以抵税。

缺点:

无法偿还债务的风险,可能会丧失抵押品赎回权。

已支付第一笔抵押贷款的人员添加额外的每月分期付款可能会限制您的预算。

我负担得起多少房租? 收入之外还要考量这些

居住地点直接影响日常生活,人们总希望周围环境好一些,但租金必然随之提高;传统上,租金占总收入的合理比例应为30%,此外,还有其他考量因素。

收入之外的重要考量因素如下:

退休储蓄

租金是不折不扣的开支,会耗用资金;越年轻,就有越多时间存退休金。所以,设定租金预算时,要在目前和退休后的生活间求取平衡,不要过度贪求眼前生活享受,而拖累退休后的生活。

趁年轻及早存款

对多数人来说,生养孩子前、以及子

女成人后可存款的金额最高。生儿育女成本高昂,所以应趁着年轻还没生孩子前尽可能储蓄,即使收入很高

也不要乱花,务必认真控管包括租金在内的生活花费。

为买房存头期款

年轻时节省租金可为买房存头期款。一般而言,如果在同一地方居住至少六年,买房会比租屋省钱;况且,买房并还清房贷,便可望在退休收入有限时无债、却坐拥资产,所以,年轻时咬牙省租金有实质意义。

全盘安排支出

借由评估合理租金,可全面权衡各项费用;好比说,省下租金,把钱用在娱乐和上馆子,或者反其道而行,减少外卖和娱乐,而花多一点钱租好房子。

找室友合租、省租金

可分担租金、水电和上网等费用;但选择室友要格外谨慎。

为了方便工作、提升生活品质,值得多付租金。假如入住好一点的地方可显著提高生活品质,好比减少通勤时间或者与亲人、上班地点更近一些,便值得多付一些租金。

房地产市场上的至理名言「位置、位

置、位置」确实有道理。居住的地点足以影响人们日常生活开销,举凡与工作、上学、到商店购物、与亲朋好友往来等等都是,所以,假如换个地点便可显著改善生活品质,那么就值得为了入住在对的地点支付多一点租金。

究竟要付多少租金?有诸多考量,但原则上,租金占收入的比例最好不要超过30%。租金费用省一些,就可挪作储蓄或其他用途,钱越少,您就可以节省更多用于退休和购买房屋的费用。此外,您还有更多娱乐和其他可支配费用,此消彼长,此长彼消,各项费用务必全盘考量,以求均衡。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

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

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



金牌房地产经纪人
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



在对的时点,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



Steven Hao

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668

郝氏房屋检查 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

1-179