



美国房产：全款 vs 贷款哪个更划

买房子付款一般有两种方式，一种是贷款买房，另一种就是全款买房。那么，如果配置美国房产，两种方法哪种比较好呢？接下来大家一起来看看吧。

全款现金买房的优点

1、全款现金有利于压低成交价格

在美国大部分的人都会购买二手房，因为二手房数量较多，且一般社区环境、地理位置和基础设施等都已经非常完善。

二手房的交易过程中最重要的一点，应该就是议价了。一般来说，二手房由于需要买家竞价购买，所以最终的出售价格往往要比挂牌价格高出许多。但是由于很多卖家更喜欢和全款现金买房的客户成交，近几年甚至出现卖家降低房屋成交价出售给全款现金的买主。

2、过户手续办理更迅速

如果购房者选择以贷款的形式购买房

产，在买卖双方达成成交协议后，还需要贷款银行或者贷款公司出具相关的证明，以及帮助完成后续的手续。而以现金形式购买房产的客户，就可以省去这一部分的时间，直接进入房屋的过户阶段。

3、后期出租更容易获得正现金流

如果购房者以现金的形式买房，那么在之后如果想要出租自己的房子，则租金会成为购房者的正现金流。但是这种情况并不代表购房者是盈利的，因为需要考虑市场的多方面因素。

贷款买房的优点

1、减轻投资购房者压力

贷款买房的最大优点就是可以减轻购房者的压力，将偿还房屋贷款的风险分摊给了个人和银行。

贷款买房对于购房者前期投入的要求相对较低，购房者只需要支付一定的前期

款，然后每月支付一定的费用便可拥有自己的房产。并且在贷款购房的时候，贷款银行和贷款公司也会审查贷款者以及相关房产的全部资料，这样可以保证买卖双方的交易安全。

2、杠杆作用，实行高效配置

生活中我们常常用到金融杠杆，典型的例子就是贷款购房。过去若干年来不少朋友购买自住也好，配置物业也好，先付一部分，其余的从银行贷款，既解决了居住需求，同时房子也增值了不少，在谈及配置风险时，就认为房产是相对稳定的资产，其实配置房产价值倍增应归功于金融杠杆的利用。

3、享受利息免税的优惠政策

拥有属于自己的住房自己的家，对美国来说也是非常重要的一件事情。虽然很多美国本土的人士都选择租房，但是美国政

府从国民利益的角度出发，仍旧鼓励民众贷款买房，拥有属于自己的房子。

首先购买住宅贷款的房贷利息可以减税，而租房者每月的租金却不能减税。第二，屋主缴纳的房产税也可以减税，租房者虽然不必缴纳房产税，但每个月的社区管理费也是一笔不小的开支。

4、有效避免通货膨胀带来的影响

你的实际贷款利率= 账面贷款利率 * (1 - 免税率) - 通胀率。假如贷款利率 6%，通胀率为 3%，利息免税为 30%，你的实际贷款利率只有 1.2%。这是一条千金难买的秘密公式哦。

注意，要减去通胀率而不是加上通胀率。如果贷款利率=通胀率的话，你就等于白借钱了，这个道理很多人不明白。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang



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

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

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

- 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

1-174



HAO-SPECT Home Services
郝氏房屋检查

240-441-0668

HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com



Steven Hao

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