

在加利福尼亚买房投资?这几点你一定要明确

加州是一个很好的州,可以为你的长期房地产投资提供资金。这并不是说你可以盲目地购买州内的任何旧房产并积累财富。但如果你做了功课,你可以找到有意义的属性。原因如下:

财产税限额

早在20世纪70年代末,加州人就厌倦了不断增加的房产税,因此他们通过了一项限制房产税和房产税增长的倡议。当你在加州购买任何房产时,你的正常房产税是你购买价格的1%。而自13号提案通过以来,这一数字平均约为1.5%。

珍贵土地稀缺

在该州最理想的大都市地区,在距离主要就业中心合理距离内,可供开发的土地很少。因此,这一限制性供应意味着“土”和现有住房的价格应在长期内上涨。由于土地

的稀缺性,随着时间的推移,前景看好价值的增长。

开发、许可、建设的困难

除了缺乏可用的土地外,加州的开发也非常困难。一个城市房产过高的影响和建筑许可费,或是天价的建筑材料和劳动力成本有关。这些都阻碍了经济适用房、有利可图的发展和住房存量的增加。

人口增长

如果你看电视、看报纸或上网,你可能会意识到美国的人口预计在未来50年会增加。人们似乎想住在沿海地区。因此,随着未来几十年人口的增长,加上金州的天气令人满意,加州的房价很可能会上涨。

最后提醒:加州有很高的销售税、所得税和使用税,所有这些都应该考虑到你的整体财务决策中。



房屋估价学问多,估低了怎么办? 估高了怎么办? 贷款被拒能换估价报告吗

房屋估价师(Property Appraiser)是由贷款银行派出的,对交易的房产做出正确估值,它将决定银行最终批出多少贷款。究竟估价师如何影响房产买卖?买卖双方在做价前要做好哪些准备?

估价师如何具体做估价?

银行能批给买家的贷款金额有很多因素决定,像贷款人的信用分数,工资收入等等,那么如果屋主的那些条件都符合,那么银行是否能够贷出买家想要的金额就要根据估价师给出的估价了。

估价师在估价的时候会参考很多数值,比如六个月内这一区域销售的房产价格、房屋的大小、房屋的保养程度很多因素,都是综合评估后给出的价格。

当估价师准备估价报告时,也会调查政府记录并与市场资料作比较。除此之外,估价师也会考虑房产的地区,房地产市场及该地区的地区房地产销售记录。因此,估价报告是接近市场价格的。

房屋估价的费用是如何收取的?

估价师的费用是根据房产的类型收取,不同的房产类型收取的估价费用是不一样的。另外,不同的房产面积与房产地区也会影响估价的费用,比如说,如果四卧室的房产,收费会比一卧室的房产估价费用高,因为估价师需要对大面积的房产做更多的工作。

根据HomeAdvisor的数据显示,美国大部分屋主的支付费用大概在287-373美金左右。当然,根据各地区费用也不尽相同,比如纽约地区的费用普遍偏高,大概在500美金左右。

房屋估价比合同价低怎么办?

估价过低会影响贷款,防止因为估价低导致影响贷款。你需要知道这些:

多准备首付款和过户款,防止因估价低导致贷款不足,影响购房交易。比如房产交易价为100万,你准备贷款80%就是贷80万,但银行估价只有95万,你能真正贷到的金额是96万的80%,也就是76万。因此你的首付款就不是原来的20万,而是24万。

如果估价过低,比如估价比房屋售价低了7万或者更多,那么贷款人就需要考虑房子是否有什么严重问题,或者售价是否过高。

如果贷款人怀疑银行估的价格过低,通常来说,就算贷款人愿意支付费用去作第二次估价,银行也不会改变原有决定。但如果估价报告中存在重大误差而导致估价过低,银行可能会要求重新估价。需要提醒的是贷款银行一般只接受一次申诉。好的一面是你本人或者你的经纪可以和卖方再进行交流,当然不一定成功。

房屋估价比合同价高怎么办?

这是个好消息,但并没有实际的好处,贷方仍然会按照合同价给你贷款。有一个例外情况就是,如果Loan to Value的比例从>75%变成<75%,或者>80%变成<80%,银行会保持贷款利率,但多提供Credit给贷款人。这样借款人其实是可以从银行拿到一笔钱的。

另外也有人认为对于贷款审理没有任何实质好处。根据其所合作过的十几家全国大型银行来看,他们依然会按照购买价来计算Loan to Value的比例,而不是基于你的

房屋估价。所以不管估价高于售价多少,都不存在LTV变化,自然对于利率,Credit等没有任何影响。

如果贷款被拒绝,估价报告还能在其他银行用吗?

如果贷款被拒绝,估价报告(Appraisal Report)也很难被其他银行采用。除了银行都有自己认可的评估公司之外,时效也是一个问题,一般发现第一个银行拒绝也得用个月,估价报告的有效期就4个月,折腾两回就过期了。

要提供给第二家银行的评估师做参考,需要能够到评估师,谈妥价钱,在实际操作上是有难度的。因为很多银行同时用多家估价公司,在分配评估任务的时候,根本不知道会指定给那个公司。

理论上讲,Transfer是可以实现的。首先,新的贷方要同意用这个估价报告。越大的评估公司(Apraisal Management Company)做出来的报告,越容易被认可。其次,原先的Lender要同意Release这个报告,授权给评估公司来实现Transfer。能做到这两点的贷方并不多,而往往如果贷款被拒了,其他贷方也未必能做的成。所以Transfer的机率并不高。

即使不能Transfer,可以Review,比重新评估便宜很多很多,有人花50美金就搞定了。就是把旧的报告给新的评估师,新的评估师觉得旧的报告合理,写一个不需要做新的重新评估的决定。据说一年以内的报告都可以用来Review,不需要做重新评估。

估价是否影响地税?两者之间有关联吗?

银行贷款的估价是客户和贷款银行之间的私人信息,不会传递给政府机构。另外,每个房子的地税是市政府的房屋估价中心根据前一年或者半年内相似房子的销售价和其它因素推算出来的,由于跟贷款估价是两个不同机构,估价和地税并没有必然关联。

另外,估价不仅仅影响买家,对卖家的影响也很大。由于房屋估价本身就是市场价格的体现,就算一个买家因为估价问题没有买成,再卖给别人也涉及到重新估价比合同价低的可能性。而且房屋估价做完的时候房子已经进入合同期,按照常理来说已经从Listing的网站上撤下来。如果没有卖成还要再重新做List,这对于卖方经纪来说肯定是不愿意的。

除此之外,估价低除了对卖家有影响外,对于想要重新贷款的人来说也是很重要的。银行也会根据估价来决定贷款额度。

想获得比较好的估价,你应该注意什么?

首先,在估价师来估价之前,一定要把房子都打扫干净,这样可以给估价师留下非常好的印象。

如果有违规的情况,一定要提前解决,要么拆除,要么申请许可证,在做房屋估价的时候,这些工程都必须完工。

如果房子有很多明显的破损,比如墙上有洞,或者水龙头太老旧,都必须把这些比较明显的破损修复一下,这样会对提高估价很有帮助。



NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团

生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

丁昌永 & 吴家玲

Steven Ting Alice C. Wu

区域经理

240-731-8283

(招聘兼职/全职经纪)



保险规划 · 退休规划 · 年金计划

教育基金规划 · 遗产分析及规划

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850
 维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22180

5-115

保单贷款与提前支取会减少保单的现金价值和死亡赔偿金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(NL) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

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

- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

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
- 养老年金保险
- 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

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

袁斐
Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十五年
专业经验

6901 Rockledge Dr.
#800 Bethesda,
MD 20817-1817
5-071