

# 贷款,买房攻略一览!

如今买房,大多采用贷款的方式进行付款,一方面解决了资金短缺的问题,一方面为其他资产配置提供可能,那么去美国洛杉矶买房可以贷款吗?在美国洛杉矶房价贵吗,能贷款买房吗?

洛杉矶多年来房价一直处于上升的状态。现在洛杉矶的房价是很高的。所以有很多居民就会选择贷款的方式在洛杉矶买房的。

那么如何在洛杉矶贷款买房这个是需要根据自己的经济收入来进行判断。首先需要获取自己是否具备贷款资格,需要向贷款的机构或者是银行提供自己当前的经济收入或者是未来的资金收入情况,确定未来具备一定的实力支付所贷款的金钱。

而其次,居民也可以采取其他的不动产或者是有价值的物品来进行抵押。

大家在在确定自己具备贷款资格之后,就可以进入到洛杉矶房地产市场购买房产。在整个购买房产的流程之中,最为重要的事情是合同,在整理合同时由贷款机构所派遣的房产评估师在场。

房产评估师将会对于居民所进行贷款的房产的具体价值进行判断,需要与居民所贷款的金额进行匹配。

房产实际价值与居民申请的贷款金额匹配之后,则会有房产评估师签订确认书。之后居民于房产商签订合同时,贷款机构才会将居民所贷款的内容进行支付。

如果你提前了解了这些内容以后,想要在洛杉矶贷款买房就会变得比较简单了。如果你现在决定去洛杉矶贷款买房的话,就要多了解贷款方面的知识。

这有这样你才可以更加放心的去洛杉矶买房了。从整体而言,在洛杉矶贷款购房的流程是相对较少的,仅仅是为居民增加了两个较大的步骤,就可以成功地采取贷款购房的方式。

美国洛杉矶买房注意事项:

1、不要排斥洛杉矶的老房子。

有些区的老房子是由著名的设计师设计,而且用料一点都不差。如果能买下来,房子日后只会升值。保护得好的百年房子的房梁、房柱及地板,日后的使用年限远远大于现在建造的部分房屋,原因是当年有钱人使用的木材用料非常讲究,而且处理工艺很繁琐,从而保证了每一根木料的质量。

唯一不足的是,卫生间少了些,不太符合现代人的需求。这些好的老房子,部分被继承人捐给政府或社区了。部分老房子还有一个特点,就是房子小而老旧,绿地面积却特别的大。

买这样的房子一般都很便宜,可以考虑拆了重建、扩建、在绿地上新建,地分成几块出售建房等。

2、宁可在好区买普通的房,也不在一般区买豪宅。

虽说价格一样,但是日后升值潜力不同,安全系数不同,孩子受教育条件不同,周边的配套设施不同。

如果你看见周边房子有高高的砖围墙、窗户上有铁栏杆,多合算的豪宅最好不要购买,因为真正适合居住的好区是不允许,也不需要窗户上安装铁栏杆的。

不过千万美金起跳的豪宅有砖或树围墙是应该的,因为面积太大,需要有效管理



美国生活

就另当别论了。

3、要注意查看该区居民的整体素质情况。

这不仅仅提供你日后住家的安全和社会环境的良好维护外,还能确保孩子受到真正的正面教育。该区的具体状况可以通过询问房地产经纪或网上查询。

4、要真正彻底做好房子的检查工作。

当你递交的购房申请被接洽后,你需要请专业人员为新购置的房子做全面的检查,包括水电煤气、门窗、房顶、地板、厨房、卫生间、房子的整体构造、虫害等检查。如果检查结果显示,卖方有严重的欺骗行为,你可以有权不买。

同时,中国的购房者不要忽视了白蚁的

检测,因为洛杉矶的房子居住时间长了,或多或少都会招来白蚁,谁叫它长有翅膀呢。房子居住五六年也不要忘了请人检查一次。白蚁的处理对于专业人员来说是很容易的事。

5、买了房子后,注意按时交每年的物业费。

美国房子的所有权可以永远是房主人,前提是上交财产税。在洛杉矶,财产税一般要求分两次交清,如果晚交1到2个月,财产税会自动上调10%。

财产税的高低依据购屋时的价格来定,如果购买时价格是35万美金,每年财产税共需上交4千多一点。

# 有价有市,为何开发商不快速建房呢?



城市	房屋中位价	土地成本占比
洛杉矶	\$62.5万	60.9%
圣荷西	\$117.5万	60.4%
圣克鲁兹	\$82.4万	58.0%
圣地亚哥	\$58.5万	54.2%
旧金山	\$150万	51.5%
土地成本占比最高的5个城市		
城市	房屋中位价	土地成本占比
亨廷顿	\$4.9万	14.7%
布法罗	\$15.5万	15.9%
印第安纳波利斯	\$19.5万	18.0%
奥马哈	\$22.2万	18.5%
费城	\$22.5万	21.9%
土地成本占比最低的5个城市		

实现盈利。

即便开发商降低利润,让房价更接近成本,房价依然超出预算。即使过去一年房贷利率下降了近一个百分点,但大部分潜在购房者还是无法负担。

新房项目申请难度加大

麻省理工的城市经济学家 Albert Saiz 博士曾在一篇论文中指出:在不同的城市开发新房项目,由于政府监管的严格程度不同,获得许可的时长会有三倍的差距。

在热门城市,除了监管严格之外,可使用的土地面积更是越来越少,申请越来越难,这些都让这些城市的新房开工难度加大。

根据 Albert Saiz 博士的统计,上图这些城市中,土地成本占房屋价值中值的41%。中间这条灰色的线,就是土地成本占比和开发难度的中值。前文中提到的城市,几乎都集中在图的左上角,意味着这些城市有非常高的土地成本,和极高的开发难度。

从土地成本和申请难度的角度,也可以印证为什么建筑开发商在这些热门的城市只能供应高端物业,而并不是首次购房者期待的低价位房屋。

Albert Saiz 博士为此向政府提出了解决方案:

取消限制。如节开发数量、停车场的要求和住宅高度和密度的限制等。

缩短开发申请的周期。将开发商申请一个开发项目的周期缩短到几个月。

政府投入资金开发低价房产。

解决方案虽好,但在短时间内不可能有政策上的翻转。这就意味着,热门城市的新房开发,尤其是中低价位的新房开发难度很大,缺乏足够的房产供应,尤其缺乏可负担的低价房产供应,在一定时间内还要存在。

目前,美国房地产市场呈现出一种特别现象:需求不断增加,库存量却没有明显减少;成交量在下滑,房价却没有下降。

既然原有库存无法满足需求,开发合适价位的新房是满足供应的重要通道。然而在热门城市中,并未看到开发商如火如荼建新房的现象,这是为什么?

成本太高不赚钱

2012-2019年间,全美新增了840万套的住宅需求,但新建住宅仅有680万套,形成了160万的缺口。

2019年至今,独栋住宅的开工率一直不高。根据美国人口普查的数据,5月与4月相比下降了6.4%,同比2018年5月下降了12.5%。

影响新房开工的因素较多,其中土地开发成本过高是影响新房开发的主要因素之一。

据 Redfin 数据显示,在旧金山、洛杉矶、圣何塞和波士顿等城市,典型住宅房屋的价值中,土地价值占一半或以上。而在一些不够热门的城市,土地价值仅占房屋价值的20%左右。在房价较高的沿海城市,土地成本的占比更高。

除了土地的成本奇高之外,建筑材料和建筑劳动力的成本也都在上升,使得开发商的新建房产如果低于\$100万,就很难

## 美国金融理财保险大趋势下的 绝佳创业/兼职机会



Steven Ting & Alice Wu  
全美区域经理

- 原房地产经纪和房屋贷款经纪
- 创业6年一百万俱乐部三颗钻
- 2017年个人业绩全美前四强
- 连续6年 双人海外豪华游
- 连续6年 公司原始股权

福利

- 1) 时间自由, 兼职或全职均可以
- 2) 公司提供免费完善的培训系统
- 3) 创建团队开发市场, 产品培训
- 4) 有机会获得:

奖金+豪华旅游+公司原始股权

因公司业务扩大,现在招聘有经验,有执照的优秀人才加入。  
对没有执照,没有经验,有意加入者给予免费培训

欢迎电洽预约 240-731-8283