

# 买房,不提倡使用现金购买

目前全美的待售房屋库存偏低,买房者如果有本事百分之百拿出现金交易,胜算大增,而且成交后不必负债;

话虽如此,现金交易终究只占房屋买卖的一小部分,根据全国房地产经纪协会(National Association of Realtors)2019年资料,最近买房的人仅14%用现金交易。

在购屋激烈竞争下,买方手头有现金便有较大筹码,房产与房贷方案供货商 Altisource 营运长维德(Justin Vedder)说,假如实在免不了要贷款,可先在出价、签约时拿出现金,让自己握有优势,交易完成后再融资。

然而,是不是人人都该拿出现金买房?答案是:不尽然!

基于以下五项因素,即使手中有现金,也不要以现金购屋。

第一,您身边需要留一些现金作应急之用,最好准备相当于几个月薪资的应急金;

第二,您有资格获得条件优渥的房贷,假如有足够现金购屋、有本事拿出至少20%头期款,可能争取到较优渥的利率,也可能免去私人房贷保险;

第三,可将现金拿去投资,获得更高报酬,例如考虑投资股票、共同基金,或者其他有信心会带来更大回报的项目,但要

注意,投资必然有风险,务必审慎评估。

第四,不要用现金购屋的原因是,贷款购屋者可在支付利息时享有税收减免。但要注意,2017年底联邦税制改革后,房贷利息扣除额总计不得超过1万元。

此外,2018年起上调标准扣除额导致提列逐项扣除的人减少,一旦采用标准扣除,就不得单独提列房贷利息扣除,市区布鲁克斯税收政策中心(The Urban-Brookings Tax Policy Center)2018年估计,这将使采用房贷利息扣除额的屋主比例从21%降至9%。

第五,个不用现金购屋的因素是,不保证房价必然上涨。在许多地区,房价都在上涨,而且处于历史最高点,预计不久后房价涨势将减缓,但2008年房市曾经崩盘,维德认为,把所有钱投注于房地产是很大的风险。

综合以上分析,该不该用现金买房取决于每个人的财务状况,支付现金将使报价更具吸引力,但如果没足够资金,房贷仍可帮大忙;

借房贷买房,一般要花一个月时间完成交易,用现金买房则只需要几天就可完成,此外,用现金买房可省去头期款、贷款初办手续费(loan origination fees)等费用。



**房地产专版**

1-124  
**维州全职房地产经纪**  
**孙辉 Mark Sun** Samson Properties  
 为您服务! 觅得梦想家园 / 理想投资物业!  
**\$\$\$分享佣金! 提供过户帮助! \$\$\$**  
 卖房佣金4.5%起收,买房佣金1%起退,根据房屋价值可商讨。节省您的卖房和买房成本。  
 新旧房屋买卖,租赁,免费提供房屋市值评估报告  
 (202)361-9756 Email: marksunrealty@gmail.com

**金牌房地产经纪人**  
**徐捷 Jane Shue** Profound Realty Inc. (301)-217-9667(O)  
**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  
 \*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  
 (301)-213-3051(C) janeshue@gmail.com  
 240-731-8116 (C) lilyyanghomes@gmail.com



**安居房屋检查**  
 1-174  
 • 州政府注册房屋检查师执照  
 • 美国ASHI协会会员  
 • AARST & NRPP 认证氦气检查师  
 • 红外成像房屋检查  
 • 高额保险  
**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  
 Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨** haichen@msn.com  
**认真仔细,专业耐心 服务MD,VA**

1-164  
**佳福房屋检查 FUCO INSPECTION LLC.**  
**James Lee 240-888-0219** fucoinspectionllc@gmail.com  
**室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目**  
 240-274-2080 房屋结构工程(加盖、改建) MD Licensed,  
 703-343-6033 冷暖气(通风口设计、改道) VA Certificate & Insured  
 240-863-8902 工程装潢修(保养、维修、Handyman)

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  
 • 氡气(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  
 Steven Hao 1-179