

你的房贷申请理想吗？满足这4个条件就可以



在美国申请房贷时,如果您能满足以下四项条件,不但可以获较划算的贷款条件,申请房贷过程也较顺利。

01 稳定收入:房贷业者希望看到收入会持续不断。例如最后两年若你的就业间断,你必须予以解释并附上文件。业者想获得贷款可收回的保证,所以有稳定收入是关键。这表示如果你是自雇,你的收入将以过去两年来平均。如果你是拿W-2的员工,将向你工单和就业证明。

02

良好的信用分数:你的信用分数通常需至少有720分以上。这并不表示信用分数若低于720分,就申请不到房贷,但是你的信用将受到较严密的审视。580分是最低分数。也许你使用高比率的信用额,或是你的卡债导致信用分数略低,或是以前曾错过付款。不论是何种情况,若想符合贷款资格,700分以上被视为好分数。

03

债务少:谈到债务,与每月收入比起来,你的最低付债金额应很低,最好是总收入的10%以内。偿付房贷可能占收入的一大部

分,所以若把其他最低付债保持在10%以内,就应有足够空间支付房贷。你能借到多少钱,要看你的收入是否足以偿还这笔贷款和其他债务。

04

资产:申请房贷,业者会询问你的资产,特别是流动资产,他们想知道你为头款、交割费和每月房贷存了多少钱。所以应确保你的个人帐户有充分资产,而且这些资产在你的帐户至少两个月。理想的申请房贷人,应有720信用分数,可付20%头款,债务对收入比率低,拥有良好付款纪录和扎实收入。

加州租房者被警告:三天内要么交房租要么走人

尽管加州在疫情危机期间制止了大部分的驱逐,一些房东还是发出了法律通知,称除非租户在72小时内付清房租或者搬走,否则他们将启动驱逐程序。

据公共广播电台CapRadio报道,房东们目前不能要求法院把没有按时交房租的租户从房屋中赶出去,但是租户维权人士说,这些“提前三天通知要么交房租,要么走人”的警告既合法又刺耳。

“对于大多数租户来说,接到这样的通知仍然非常可怕,”为低收入居民提供服务的北加州法律服务(Legal Services of Northern California)的地区顾问萨拉·斯坦海默(Sarah Steinheimer)说。“这是在告诉他们,

‘如果你不做这两件事中的一件,我们将对你采取法律行动。’”

4月6日,加州法院的决策机构加州司法委员会(Judicial Council of California)暂停了全州范围内的多数驱逐和止赎程序,直到新冠病毒紧急状态解除后90天为止。

然而,它的裁决允许房东对不交房租的租户启动驱逐程序。

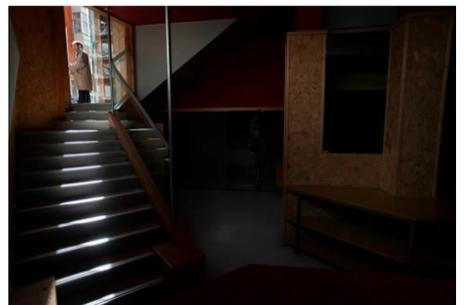
加州农村法律援助基金会(California Rural legal Assistance Foundation)的立法倡导者布赖恩·奥古斯塔(Brian Augusta)说,“结果,租户可能会收到通知,他们可能会得到法律文件,或者他们可能会得到看起来像法律文件的东西。”该基金会为低收入居民提

供帮助。“我们的外地办事处继续听取租户的意见,他们担心这一切对他们意味着什么,如果他们付不起房租,他们应该怎么办。”

奥古斯塔指出,虽然一些房东已经与租客制定了付款计划,但租客最终有义务付清租金。他说:“在某种程度上,当所有这些危机被解除时,那些租金仍然是拖欠的。”

加州数十个地方政府已经通过了租赁救济法。上个月,萨克拉门托市通过了一项紧急法令,该法令禁止业主驱逐住宅租户,但要求租户在解除紧急状态后的120天内向房东支付逾期租金。

加州公寓协会(California Apartment



Association)发言人表示,该协会不建议房东发出这些警告,除非绝对必要。加州公寓协会代表着该州数千名房东。

疫情给美国房地产市场带来哪些改变



全球疫情或导致经济的衰退,但专家表示房地产收入的稳定性质依旧可以很好地应对波动。无论何时,人们都需要居住工作的场所,而疫情期间,会让更多人认识到房

屋价值,以及它对一个家庭的重要性。

例如,家不再只是一个忙碌一天后回家吃饭睡觉的场所,它还是一个备选的工作场所。所以空间大小、舒适度等需求将会被买家格外重视起来。也许在选址上,人们不会首选人口密集的区域,一个更安全舒适、更具有功能性的场所是未来买家的一个重点考量。

Financial Times指出,全球房地产的价值超过世界上所有股票和债券的总和,这也是房产市场长盛不衰的关键增长动力。

比如,2019年,与美国房地产相关的建筑领域就占到了美国国内生产总值的18.1%。

即便在疫情中的纽约,情况也是如此。历史上,纽约房地产曾带领纽约度过了数次经济复苏前的黑暗时期,包括让整个城市陷入瘫痪的9/11时期。

经济的波动性和不确定性纵使可以让房地产市场瘫痪,但是,几个月前就打算买房的人并不会疫情就放弃买房的打算,他们更多只会选择延后买卖过程。因为,生活中的任何事件,结婚、退休、组建家庭、养育更多的孩子,都会让市场上不同的买房需求一直存在。

不过不同于平时,疫情期间由于空间上面的限制,让购房中的一些流程有所创新和调整,例如房屋检查逐步虚拟化,通常,购房

者会在房屋检查期间陪同检查师,但是现在许多房屋检查师正在使用诸如FaceTime或Zoom之类的实时视频聊天程序来远程联系房屋购买者。这使买家可以足不出户、安全地陪同房屋检查。最后交易也可以电子方式签署,通过视频会议带领买卖双方完成所需的文件流程。

还有,贷款方会减少对房屋的评估。越来越多的评估师开始使用计算机算法来评估属性,而不是让评估师亲访房屋内部,检查是否有符合抵押贷款的需求。不过对于低首付贷款,例如FHA贷款,仍然需要进行房屋评估。

疫情期间大家所担心的美国绿卡与房租等问题

新冠病毒肺炎疫情持续升温,在此期间也会产生诸多棘手的法律问题。

年收入低于5万美元的人口在此次疫情中遭受的经济打击较严重,有将近一半的人口失业,许多人在3月就已经用完积蓄。

截至4月9日,美国已有1680万人口申请失业救济金,到月底估计将达到2000万人。大量纽约华人也在受影响的范围之内,尤其餐饮业,美甲业,按摩业,出租业等的从业人员。

许多华人租房住,失去收入后面临陷入无钱支付房租的尴尬境地。

但自3月16日起,州府已下令90天内房东不得驱赶房客。但延缓驱逐不等同于以后不会发生。因此最重要的是房东与房

客之间进行协商,达到解决方法。除此以外,自3月19日起,各大银行等也不得在未来的90天内追逼抵押贷款。

因疫情失业的人员,不管符合标准与否,都应该尝试申请失业救济金。失业救济金不属于社会福利,不影响任何身份问题。

关于大量华裔担心的身份,签证和绿卡的问题,陈明利与冉燕飞律师答到,受疫情影响,美中之间施行旅行限制,美国公民与移民服务局(USCIS)关闭,机票不断被取消。在这种情况下,美国公民不必担心身份问题。那些持有美国绿卡但在境外已停留超过180天,在返美时身份即可被吊销的言论也是无稽之谈。

取消绿卡需要符合很多标准,在疫假期

间逾期无法返回美国不会有很大的影响,移民官将以特殊情况特殊对待。只要绿卡持有人在返美时,可以提供为何逾期的资料,以及不想放弃绿卡的证据,例如保持报税,维持使用信用卡,以及拥有在美的银行账户等记录,海关一般不会加以阻拦。

就算绿卡在境外时已经过期也不用紧张,当事人只需要前往美国驻华领事馆办理特殊签证就可以返回美国。

持有B1/B2旅游签证在美国旅行的人们,如果逗留期限将至,应及时递交539表格申请延期。只要逗留时间不超过180天都不会有太大的问题。

最后有幸命中H1B的人们在此时也应该按兵不动,不要急于回中国。



虽然USCIS申请服务中心(Application Support Center)、地区办公室(field offices)的面谈、打指纹、入籍宣誓,考试等移民业务已经暂停,但是USCIS总部还在工作,539延期申请可以在网上进行,USCIS也会照常发送各种邮件等。

办法总比困难多,疫情期也可在美购房

疫情下想要买房?这并不容易,但是有很多方法可以完成。

尽管疫情的爆发使许多行业停滞不前,并迫使很多人失业,但美国人仍在购房。截至3月27日的一周,即使美国大部分地区因疫情关闭,购房抵押贷款的申请数量仍约为2019年同期的四分之三。

我们看到不少房地产交易被搁置或分崩离析的情况,但许多买卖双方正在联合起来,找出完成交易的方法。

在美国加州和华盛顿州等数十个州已经取消了房地产经纪人、评估师、产权代理人和其他经纪人的“就地隔离”令后,3月28日,美国国土安全部(Department of

Homeland Security)将住宅房地产列为“必要行业”。

此外,购房者正在寻找创造性的方法来完成购房过程的各个步骤,包括从房屋检查和评估到最终的签约和成交,另一方面,数百万美国人也在“居家避疫”。

以下是疫情下买家可以完成房地产交易的几种方法:

1、房屋检查逐步虚拟化

通常,购房者会在房屋检查期间陪同检查师,但是现在许多房屋检查师正在使用诸如FaceTime或Zoom之类的实时视频聊天程序来远程联系房屋购买者。这使买家可以足不出户、安全地陪同房屋检查。

2、贷款方减少房屋评估

越来越多的评估师开始使用计算机算法来评估属性,而不是让评估师亲访房屋内部,检查是否有符合抵押贷款的需求。原因是联邦抵押贷款巨头房地美(Freddie Mac)和房地利美(Fannie Mae)最近指示抵押贷款机构应减少评估师亲临现场的可能。然而,对于低首付贷款,例如FHA贷款,仍然需要进行房屋评估。

3、“最后看房”不碰手

大多数购买协议都允许购房者在房屋过户前最后看房(final walk-through),以确保房屋状况良好(测试设备、窗户、门、插座和其他物品),并仔细检查卖方是否进行过房

屋维修。但是,疫情下购房者正在采取安全防护措施。有些买家要求卖方将所有门和壁橱打开,这样他们就可以看到整个房子,而不必掏出双手。

4、越来越多的买家使用电子交易

数字结账或“电子交易”使买卖双方能够以电子方式签署和解文件,这意味着各方不必在会议室面对面,就可以完成交易。大多数电子结账都是由中介处理的,他们通过视频会议带领买卖双方完成所需的文件流程。但是由于在线公证法,电子交易并不是在每个州都合法。