

# 美国购房过程中,这5类卖家更积极



人们在生活中发生了重大的变化,这时候若需要变卖房产会变得非常积极。一个积极的卖家和一个试图出售房产的房主之间有很大的区别。以下是你应该寻找的五

种常见的卖家,你不仅会帮助他们,也会在这个过程中帮助你自己。

### 1、失业者

如果一个人失去了工作,他们可能无法像以前工作时那样消费或负担得起那么多东西,因此,他们可能无法负担房产税,或者最坏的情况是,他们无法负担抵押贷款。

### 2、分居或者离婚者

毫无疑问,离婚可能会变得很糟糕,夫妻最后会如何分配财产而争吵不休,房子是那些大资产之一。如果是这种情况,这对夫妇可能不会和对方说话,所以他们之间存在沟通障碍。无论哪种情况,投资者都可以比普通消费者更容易地从一对离婚夫妇手中购买一套房子,因为这对夫妇通常希望尽快完成整个过程。

### 3、一个期待孩子的家庭

一对怀孕的夫妇可能会搬到一个更大的房子中,这类夫妻根本没有时间可以浪费,因为他们需要在9个月的时间里找到新

家。

### 4、延迟维护房产的所有者

一些房主不会维护他们的房子,转而把钱用于支付抵押贷款或其他费用,在大多数情况下,房主可能会出于某种原因决定卖掉他们的房子,保养不良的房产是潜在的“金房子”,在这种情况下,房主很可能会把房子卖给你,如果你是唯一愿意买房的人的话,所有其他的零售买家都对你不感兴趣,你就成了唯一真正的潜在买家,这对你和他们都很理想。

### 5、旧房产的所有者

即使房子有结构性问题,你也可以以很低的价格购买这些类型的房产,如果你知道要寻找什么样的房产,你需要让你的总承包商给你估计所有的费用,你可以先给他们一个报价。但在你购买房产之前,你应该让人检查一下方差,以避免购买一些你最终会花很多钱去修复的东西。

# 贷款买房期限,“越长越好”还是“越短越好”

富人越买房越富,穷人越买越穷?

答案很简单,从前的老百姓想方设法地全款购买一套房子,弄得手里连流动投资其他的资金都没有,到头来还是这一套房,无法套现,即使如今身价百万也当不了饭吃。

而富人只用全款的十分之一首付就能同时买到多套房,十年后房子增值了,再把房子转手卖掉,不耽误自住,还赚了不少。

当然,房住不炒,但是想让更多人从喜欢把钱拿来存银行和买房求稳的老观念里跳出来,学会用时间去衡量金钱,在急于用钱的时候,不会出现苦于只有一套房产而变现不了的情况。

虽然现在房地产的红利期已经过去,但还有很多其他的行业可以投资。说白了,有钱人懂得钱生钱的道理,他们有花钱的能力和花完让钱回到自己手里的能力,钱可以流动起来。

建议你能力全款,也要选择贷款

这就是为什么一些人明明有能力全款,却更愿意选择贷款的原因了。而普通人握在手里的钱是死钱,是静态的,花出去也就没有了,要是花不出去似乎也就形同一般的纸张无异了。

再者,如今的房价,很多人连首付凑齐都很困难,想要全款买房几乎是不可能的。如何能在昂贵的价值中寻求更高的性价比呢?

小编觉得就是提高使用率,每多住一天,平均价格就会便宜点,所以如果贷款买房能比攒一辈子钱全款买房多住上二三年,何乐而不为呢?

而且,通货膨胀,物价上涨不可避免,如果你是十年前买的房子,当时每月一千块的月供可能觉得多,可放在现在还会觉得有压力吗?

那么,问题来了,贷款买房“越长越好”还是“越短越好”?

表面上看,贷款10年要比贷款30年利息少,但如何结合现实来考虑的话,我们不能不考虑M2(现实和潜在购买力)这个因素。

要知道,我国经济在短短几十年里是飞速发展的,打比方说,40年前的冰棍只需要5分钱,而当下想买冰棍可能得需要5块钱。

所以,当M2增加超过GDP速度之后,经济表现就成了货币购买力不足。同理,按照过去的M2比GDP增速,贷款30年后还的50万元,可能仅仅相当于30年前的2、30万元。

一位在银行当经理的朋友直言:贷款最好还是别选20年以下,而且能选30年就别选20年,不少人白送钱!

为什么贷款期限越长越好?

为什么说能借多久就借多久?因为随着楼市逐渐稳定,房价波动不会太大,利用长周期贷款来让自己获得更多的周转资金绝对是明智之举,不论把钱投资到哪里,都能有效对冲掉房贷的利息。

选择等额本金的人:前期还款很高,越往后还的越少,比较适合提前还款,只不过前期压力太大了,所以这种还款方式更适合



收入比较高的或有一定积蓄的人。

选择等额本息的人:每个月还款数额均等,前期还的都是利息,到后期还的才是本

金,所以提前还款是非常吃亏的。

看到这里,还在发愁怎样选贷款的你还在纠结吗?

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

**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

**为您 保驾护航**

**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

**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

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