



Samson Properties

真诚对待
耐心专业

电话: 571-267-0327
14526 Lee Road, Suite 100 Chantilly, Virginia 20151

维州全职房地产经纪人

沈黎晨

Kevin Shen

我们的宗旨:
客户受益是我们最欣慰的
客户满意是我们最骄傲的

1-202

邮箱: sLszj@hotmail.com

美国五月待售房屋销售激增44%

全美房地产经纪人协会(National Association of Realtors)周一发布的一份报告显示,5月份美国待售房屋销售激增了44%,创下历史最高涨幅,原因是因锁定而崛起的美国人开始进行家庭购物。

根据房地美(Freddie Mac)的数据,截至5月底,美国30年期固

定抵押贷款的平均利率降至历史低点3.15%,购房合同的签署激增。自那时以来,过去两周的利率创下了3.13%的历史新低。

NAR首席经济学家劳伦斯·云(Lawrence Yun)表示:“这对于合同签订而言是惊人的复苏,并且显示了美国消费者的弹性。”“这种反

弹也说明了住房部门将如何引领更广泛的经济复苏。”

报告称,尽管合同数量激增,但合同签署量仍比去年同期下降了5%。

报告称,在全美最大的都市圈中,五月份火奴鲁鲁,旧金山,加利福尼亚州圣何塞,丹佛和科罗拉多

州科罗拉多斯普林斯的活跃房源较4月份增长了10%以上。

与即将发布的销售报告同步,Yun发布了他对房地产市场的最新预测,显示2020年现有房屋的销售可能下降7.7%,新房屋的销售可能上升1%。

“前景已显着改善,因为今年

新房销售预计将比去年高,而且即使当前局势导致春季购房季节缺席之后,年度现房销售预计也将下降不到10%。锁定,”尹说。

Yun说,美国30年期固定抵押贷款的平均利率今年可能达到3.2%,到2021年达到3.1%。两者都是有记录以来的最低年度平均值。

房地产的四个同理心教训

作为投资销售专业人员,我可以与许多商业物业的所有者进行互动,并且在整个过程中,我能够倾听这些所有者在面临不确定的生活和业务不确定性时所面临的许多挑战(有时是机遇)全球大流行危机。尽管我们大家可能听到过不同的负面故事,但从这一刻起,我们仍然可以汲取一些宝贵的经验教训,不仅可以学习并将其应用于房地产行业,而且可以应用于整个商业和生活。

1.对他们感兴趣,而不是对他们

提出正确的问题并成为一个好的倾听者,将帮助您真正了解这个人面临的挑战,无论他们在租户,贷方,收款等方面是否遇到问题。为此,您需要有一个完全独立的议程并使该人放心,认为您可以真正为他们带来改变,而不必考虑自己的任何收获—除了通过您的专业知识知道这一点而感到满意之外和人性化的方法,可以对他们

产生积极的影响。如果他们分享自己亲身经历过与健康相关的问题,或者与其亲戚或朋友有过亲密关系,则尝试与他们建立联系也很重要。想象一下,即使您没有这样的经历,也要穿上他们的鞋子。

2.如果是你怎么办?

我与客户进行的第一件事之一就是为他们提供房东的租金减免指南,以解决他们所寻求的房客的所有减免租金要求。这是非常受欢迎的。它向他们表明,我正处于自己的立场,并理解许多商业地产的业主正面临着挑战,因为大流行使他们的租户寻求帮助或面临困境。作为我自己的商业地产所有者,我知道与租户打交道的感觉,因此与他们联系在一起的亲身经历非常有帮助。

在个人层面上,请注意,他们可能还有其他问题要处理,例如,在学校停课或在家中大部分时间出乎意料地远程工作时,对孩子进行家庭教育,以及这些问题可能对

他们的工作方式产生影响。在我的视频会议或通话中,很多时候我的同事实际上都可以在后台看到和听到我自己的孩子。

3.成为解决方案提供者

尽管您可能没有答案来解决他们的挑战,但您可能可以建议一种或多种方法来解决他们的问题,至少可以为他们指明正确的方向。从事该行业超过25年使我能够积累大量信息和联系方式,而这些信息和联系方式我会不断投入工作以使客户受益。与其他人发现共同点并分享您如何解决或将解决特定问题可能非常有力且有影响力。很多时候,您将不得不跳出思路,为他们提供可能对您没有帮助但可能对他们有用的选项。在提供不同的解决方案时,您可能会发现自己探索的工作与您的工作无关,但可能对他人的生活产生重大影响。

4.增强社会意识

根据心理学家的说法,“



Empathy 促进帮助行为。当您对他感到同情时,不仅您更有可能从事有益的行为,而且当他们感到同情时,其他人也更有可能为您提供帮助。”

在房地产等竞争激烈的行业中,重要的是要鼓励更多的同理心,因为我们与如此多的不同类型的人打交道。它不一定是输赢的命题。即使我们试图鼓励孩子对成年人的同情,也常常忘记自己如何同情。越来越意识到它的重要性,不仅可以帮助我们所有人更好

地应对业务挑战,还可以帮助我们应对个人挑战。

当我们所有人都在应对全球大流行的不确定性时,我们不要忘记,我们所有人都将亲人的健康和福祉作为优先事项。为此,我们应该牢记与之互动的人也有相同的目标和关注点。从这个角度出发来开展业务和交谈不仅可以使我们成为更好的商人,而且更重要的是,可以使人们变得更好。

您是否应该从家庭成员那里借钱买房

让我们假设,您是那些幸运的人之一,如果您要买房,他们可以从家人那里获得金钱援助。尽管这可能是一个诱人的提议,但此类购房者通常面临着他们应该采用这种选择还是从融资机构获得房屋贷款的困境。

由于冠状病毒大流行及其对经济的影响,房屋贷款利率处于创纪录的低水平。尽管印度住宅市场的放缓导致大多数大型市场的价格出现下跌,但需求疲软确保了大城市中有充足的现成房屋供应。政府还增加了使用住房贷款进行购房的税收减免。

现在,哪条路是正确的路?从您的家人或朋友那里借钱可能是一个更好的选择,但前提是您要以专业的方式而非个人利益来对待这种安排。

货币储蓄

由于您可能不支付任何利息或仅支付借入资本的名义利息,因此您将节省大量资金。假设您现在从SBI借了300万卢比作为房屋贷款,租期20年,利率为8%。最



终,您将为此笔利息支付303.5万卢比。如果这笔钱来自您的个人联系人,则可以节省这笔钱或其中的一部分,从而可以赚取利息。

税收优惠

如果您记录了房屋贷款并支付了利息,则还可以根据《所得税(IT)法》第24条要求减税。您可以每年根据本节要求扣除20万卢比。

但是,根据第80C条,第80EE条和第80EEA条提供给借款人的

其他扣除额不适用于此类借款人。这里必须注意,贷方将不得不为其赚取的利息缴税。

节省时间

一旦您显示出借贷的意愿,并且有愿意贷款的人,就可以起草一项协议以继续购房。银行在告诉您是否可以借钱给您之前,会花大量时间检查各种单据以评估您的信誉。

文书工作不多

您将必须向贷款机构提交各种与个人,专业和财产相关的文件,以使住房贷款申请获得批准。如果您是朋友或家人那里借钱的,那么这种需求就不会出现。

不用担心信用评级

银行在处理房屋贷款申请时所考虑的众多事物中,有一个是借款人的信用评级。信用局根据信用社的银行/付款历史记录,将信用分数分配给印度的借款人,信用等级为300到900。如果信用评级较差(低于750则不好),您可能需要付款更高的利息。如果评级大大降低,银行可能会拒绝您的申请。从家庭成员那里借钱时,不需要照顾这个因素。

无电磁干扰压力

无论您的财务状况如何,您都必须在贷款期限内始终向贷方支付EMI。如果发生单一违约,您可能有责任支付罚款。如果发生收入损失或某些不幸的事件,可以允许您暂停,但这需要自己承担费用。

在最坏的情况下,银行有权收

回和出售财产,以弥补损失。如果贷方是家庭成员,则可能不会出现这些问题。当您重新站起来时,他们会知道您的问题并为您提供支持。

从朋友或家人那里获得房屋贷款的注意事项

尽管从家庭成员那里借钱买房有很多好处,但是如果安排有任何问题,这很可能会影响您的个人生活。因此,应该极其谨慎地进行这种安排。您必须注意以下几点:

获取交易记录

即使您是从父亲那里借来的,也要记录在案。如果您向贷方支付了一些利息,那会更好。除了可以帮助您获得税收优惠外,这种安排还可以确保您对借贷不感到内疚。这也将确保贷方以后不会后悔自己的决定。

在规定的时间内付款

您的贷方是您的私人联系人,但是将本协议视为纯财务协议符合您的最大利益。给您的贷方合理的时间表,您可以在该时间表内偿还贷款。