

购房好时机,美国30年期抵押贷款固定利率低于3%!



根据房地美(Freddie Mac)最新的“主要抵押贷款市场调查”显示,30年期抵押贷款固定利率上周四跌破3%(2.98%)。房地美

是美国政府赞助的第二大房屋抵押贷款公司,这是该公司自1971年开始发布数据以来,首次跌破了3%。

据《纽约时报》报导,30年期抵押贷款的固定利率首次跌破3%,是因为美联储在大流行期间向金融市场注入数万亿美元以支持经济的努力,降低了消费者借贷成本。

据《福布斯》报导,房贷利率降低,但对于大多数购房者和寻求再融资的房主是否有资格获得这一超低利率,则是另一个问题。

尽管许多贷款广告的利率已降到3%的低点或更低,但并不是所有的借款人能获得如此超低贷款利率。为了应对经济下滑和失业率上升,贷款人设置了门槛。

密苏里州圣路易斯 Clever Real Estate 的数据科学家弗朗西斯·奥尔特格伦(Francesca Ortegren)说:“从本质上讲,这意味着获得任何抵押贷款的资格将更加困难,那些能够获得最低利率的人就是风险较低的人(FICO分数较高,较低的债务收入比)。”

FICO分数是衡量消费者信用风险的指标,它关系到一切与信贷有关的决定。比如申请信用卡、买房买车贷款、抵押贷款,甚至是租房等等。当金融机构在做决定时,要对借款人做风险评估,这种评估通常是通过借款人的信用报告和信用分数来决定,在美国,90%的贷款方采纳FICO分数作为重要参

考指标。

美国人的FICO平均信用评分为705,是属于信用好的类别(从670-739)。FICO分数在740至799之间属于信用非常好的类别,FICO分数在800至850之间属于信用极好的类别。

总部位于克利夫兰的KeyBank房屋贷款总裁安倍·卡汉(Abe Kahan)表示,得分740足以获得最高的利率。“在许多情况下,即使是720分,借款人也可能获得最好的利率。”

房价也是构成贷款利率重要因素。奥尔特格伦说,超过合格贷款限额的房贷利率往往更高,现在银行在批准巨额贷款方面,更加犹豫。

借款人还应注意,不仅银行之间的利率有所不同,而且年度百分率(the annual percentage rate, APR)也是如此。APR是抵押贷款的总成本,它包括利率、抵押贷款保险、折扣点和开办费(origination fee)。虽然利率很重要,但借款人应查看年利率以获取贷款的真实成本。

开办费是为了发放贷款,所需要完成的多项必要的程序性工作,可以将其理解为手续费、服务费等。

疫情有多热,需求有多热的美国楼市

美国知名房地产网站 Redfin 报告显示,美国房地产市场需求量已经连续6个月上涨,6月的第一个礼拜已达到疫情爆发以来的最高点,购房需求指数相比疫情爆发之前上升了25%。然而全美房源数量持续紧绷稀少,强劲的需求量仍然会陆续不断地涌入市场。

5月份的房屋销售数量与去年同期相比下降了30.8%,新上市的房屋数量下降了21.5%和可供出售房屋数量下降了21.2%,较4月份下降了11.7%。

根据联邦存款保险公司FDIC的一项数据显示,美国的银行,在2月份的存款账户差不多有13.3万亿美金,但这个数字到了6月10号这一周,变为了15.47万亿美金。

也就是说,自疫情爆发到现在,美国银行的存款账户共涌入2.2万亿美元的现金,创下历史新高!而存款的增加也带来了另一股浪潮 - 富翁纷纷开始斥巨资购买顶级豪宅:

据《纽约邮报》透露,亚马逊CEO全球首富贝佐斯(Jeff Bezos)斥资1600万美元在纽约第五大道麦迪逊广场公园附近的公寓楼中购买了一套三居室公寓。之后,他又在洛杉矶比佛利山庄以1.65亿美元的价格从传媒大亨戴维格芬手中买下了华纳庄园。另外,就在最近,网易总裁丁磊也以2900万美金的价格从特斯拉CEO马斯克(Elon Musk)手中购买了一套其在洛杉矶的豪宅。

全美房屋平均价格相较一年前仍然上涨,截至5月份全美房屋销售价格的中位价增长0.5%,新挂牌房屋的平均价格甚至同比增长8%。对此,Redfin的CEO凯尔曼表示:“房价没有大幅下降是因为‘供小于求’。6月初购房需求已从疫情爆发前的水平提升了25%Redfin数据显示,5月份在全美85个主要城市中,仅有4个城市销售价格的中位数与同期相比下降,其中西雅图平均售价中位数下降最显著,但也仅下降1.7%。

Redfin的首席经济学家泰勒·马尔(Taylor Marr)也表示:“疫情期间待售房屋供应量无法满足购房者的需求。”“虽然在豪宅市场上房屋销售价格降幅最大,但在经济适用房的价格继续上涨。即使在市场放缓的阶段,全美房地产市场仍然比一年前更具有竞争力。”

洛杉矶房地产经纪人 Ian ho 分析疫情中的美国,发现无法按时付房租/房贷的人的数量也稳定居高不下,在六月依然有30%的美国人无法付款。

加上领取政府失业救济金的人数还是前所未有的高,维持在2000万人口失业。若美国的现状持续下去,在今年年底会即



将有许多银行收回房屋,明年会有相当的银行拍卖屋复出市场。若有房地产考虑脱手,现在将是一个时机。

美国房屋装修一定要申请房屋装修许可证



在美国,房屋加建、改建和扩建一般都必须申请房屋装修许可证。

与中国房子的钢筋水泥结构不同,美国房屋多为木质结构。一旦在装修过程中任意改变房子结构就有可能引发很多安全隐患。因此,出于安全考虑,在美国装修房屋

必须要申请房屋装修许可证,不申请会有麻烦。

政府规定凡是房屋增值服务(包括房屋装修)超过500美金都需要申请施工许可证。

如果自己做自己承担责任,不改变房屋外观的前提下,可以不申请施工许可证。

如果要请施工队作业,超过规定金额,一定要申请施工许可证。

不申请施工许可证屋主主要承担无限责任。

应该申请许可证但没有申请的话,除了可能会有罚单之外,一旦发生装修事故,保险公司也不会索赔。而且在未申请的情况下私自装修,可能改变房屋结构,使房屋不

符合建筑标准。如果你需要卖房或贷款,可能会有麻烦。

如果装修后房屋不符合标准,房屋租客也可以提起诉讼,提起法律诉讼。政府不仅会强制你重新申请许可证,而且会要求你强制性拆除已装修部分,甚至要支付高额罚款。

房屋内部装修许可证
房屋内部装修施工许可证与房屋加建改建许可证是不同的。

简单的装修也应该申请施工许可证,而且很容易获得批准。

若装修的隔墙不具备承重抗震等功能,承包商可以申请快速审批。

【申请注意事项】
审核承包商的相关资质

为了保证房屋装修质量,必须要审核承包商的资质;而且一旦施工过程中发生任何意外事故,你必须要承担责任。

不要逃避政府检查

政府的检查是屋主权益的保障。在申请完许可证,请施工队改造完成后,必须要接受政府的检查。政府可能会检查排水、电气、通风、采光、照明等各个方面的情况,确保你的安全。

【申请方法】
画好图纸,政府审批。

如果仅仅是在客厅加道隔墙,不涉及水电,只申请建筑许可证(Building Permit)即可。如要装修卫生间,需要申请给排水施工许可证、电气施工许可证,通风空调施工许可证。申请装修施工许可费不高。

老乡建筑装修

35年 装修经验 做工精细
诚信务实 保质保量 价格合理

- 餐馆、商业型建筑维修
- 屋顶、室外装修 Siding
- 水电木工、厨、浴、卫翻新

- 地下室、阳台、围栏
- 扩旧房、更换/变新门窗
- 内外油漆、瓷砖、地板

(Korea)443-765-5959 (中文)443-953-8866

妈妈乐 第五代 抽油烟机

大华府地区总代理 创新结构 品质保证 全美销售冠军

- 斜面抽吸
- 专利斜风箱
- 好拆、好洗、好保养

吸风面内角84度向上仰吸风口正对前面炒锅外角96度俯射范围扩大涵盖四个炉眼吸力集中没有分散吸力强 960CFM 声音3.2 SONES

符合流体动力学(FLUID DYNAMIC AIR FLOW)的原理设计,内部前后两端面积不同,由薄往后送风无阻力,吸力比它牌强 1/3,声音约只有它牌的一半。

内部配件很容易拆下,可放入洗碗机里清洗。 (台湾制造)

马达永久保证 零件十年保证

热门型号:RL30S、SP730S, 本店有现货 网上有影片示范 www.pacairusa.com

30年经验,安全使用,卖屋增值
10614 Oak Pl, Fairfax, VA(近495,66) 703-385-8681 傅先生 mrfusale@yahoo.com