

到美投资,是否应选择贷款购房

现金购买 VS 贷款购买

房地产投资者在初期考虑购房投资的资金来源及准备时,全部用现金交易还是向银行申请部分抵押贷款无疑是不可避免的问题。

若购房者本身是喜欢进行多种投资的成熟投资者,那么选择抵押贷款购房将会给予其充裕的现金流来计划其它投资回报率高于银行贷款利息的投资,从而实现资本的最优化利用。

若购房者的资金不用来买房就只是单一地存在银行账户收取利息,那么考虑到贷款产生的相关费用,在资金充裕的前提下,或许全现金购房会是较经济的选择。

自2001年后对美国房地产市场的现金交易/贷款购房的跟踪数据可以看出,在2009年次贷危机之后,越来越多的房地产交易属于“全现金交易”(All-Cash Deals)。

这种现象的存在还归因于:随着房地产市场的复苏,美国迎来了“卖家市场”(Seller's Market),即供小于求的情况下,“全现金”买家竞争力要远高于含贷款计划的买家;越来越多的外国投资者锁定美国房地产市场,往往这些投资者拥有足够的现金购买力;

受投资者追捧的“开发商新房交易”(Sponsor Deals)往往由于其完工期的不稳定性、较低的人住比例与大多贷款银行政策的冲突性,导致大量全现金交易的高占比。

全现金交易(All-Cash Deals)-“全现金交易”从合同条款上应理解为不受到“抵押贷款保护”的交易(No Mortgage Contingency),并非购房只能全部用现金。

抵押贷款保护(Mortgage Contingency)-一般要求买卖双方合同签署之后,买方在一定时间内进行贷款申请,若在规定时间内无法得到贷款批准,根据“抵押贷款保护”条例,则有权取消合同。

如果无“抵押贷款保护”,则意味着若在规定时间内买方没有获得贷款审批,仍需要进行合同义务、交割房屋,视其等同为“全现金”交易。因此,上述45%的比例并非完全排除“抵押贷款”购房的形式。

贷款购房优势第一,减免报税额

根据美国国税局(IRS)最新的公告936及相关信息,允许贷款人将房屋贷款利息和地税从当年财政年的纳税基数中扣除。该政策不仅从横向包括纳税人的第一抵押房和第二抵押房,还从纵向涵盖了多样的借贷方式:如“购房贷款”(Mortgage)、“房屋净值贷款”(Home Equity Loan)和“信用贷款”(Line of Credit)。

只要满足贷款项目是担保性贷款(Secured Debts)和所贷房屋自身条件(Qualified Home)这两个条件,纳税人就可通过“法定扣减项目”(Itemized Deduction)享受相应的减免。其中,购房贷款总额不得超过100万美元,其他两种借贷方式总额不得超过10万美元。除此之外,国税局还针对首次贷款购房者提供相应的“抵税额”(Tax Credit)。可以看出,美国政府的税收政策从多面上鼓励和刺激着银行业的贷款项目。

贷款购房优势第二,具有灵活性

时间的灵活性-在卖方市场的大形势下,有条件的购房者完全可以先进行现金交割,之后再向银行申请借贷项目。项目种类的灵活性-除了传统的“购房贷款”,上述提到的“房屋净值贷款”和“信用贷款”的使用目的并不局限于购房,还可以是用作其他投资,如孩子的教育基金、付清信用卡欠费等。这两者的贷款资金使用和还款方式也同样宽松,算是值得考虑的选择。

贷款购房需要注意的事项

即使投资人确定了通过贷款方式购房,在后续整个交易的过程中,仍应注意以下问题才能保证顺利交割:

第一,买方所聘律师的前期尽职调查工作。

从实际操作上来说,买卖双方在签署合同正式生效之后,银行才会开始进行对贷款人的信用背景调查和所抵押房产的尽职调查。有时候银行贷款审批人员会做出“不予贷款”的决定,往往这些原因可能是因为房产本身不符合银行贷款审批政策。

例如,在银行贷款审批必须符合房利美(Federal National Mortgage Association,简称:Fannie Mae,即联邦国民抵押贷款协会)政策



的前提下,所抵押房产涉及重大建筑瑕疵或诉讼纠纷、不符合房利美政策对于人住比例的要求等。如果买方律师的前期尽职调查能够完善且准确地披露这些问题,购房者得以事先退出,那么就能尽量避免之后的被动局面。

第二,购房合同中关于“贷款保护”的条款细节。

如前文定义,合同是否拥有“贷款保护”条款关系到买方者在未得到贷款审批情况下是否享有自由的合同退出机制。另外,条款针对贷款保护期限也是非常重要的。

现在面向中国购房者的借贷市场,从之前的严格制度,到如今的“中国式”贷款审批模式。不仅许多大银行(如汇丰银行、富国银行和花旗银行)争相开创中国人贷款项目,许多亚洲背景的中小型银行(如华美银行等)也都进行针对中国人的特殊审核流程。

虽然大多中国购房者在美国的信用记录和资料甚少,相关银行采用“国内信用调查”和建立“国内卓越金融账户”方式降低贷款风险。当然,相应的操作下,会使得银行

的贷款审批时间较长;因此合同中所需的“贷款保护期”及相关条款应将这些因素事先考虑在其中。

第三,选择“贷款购房”带来的额外费用

有些州例如纽约各州财税局对于购房贷款征收“贷款抵押税”(Mortgage Tax),其税率根据州内房地产所在地郡的管辖不同以及贷款额大小来定。此外,银行处理申请人的贷款也会收取相关的费用,包括贷款申请费、房产估价费、信用调查费、及银行律师费等,根据贷款金额不同费用在2-3千美金甚至更高。

同时,作为银行放款的要求之一,银行硬性要求购房者在交割时购买并在整个贷款期间维持房屋保险,且受保额不能低于贷款金额,这笔开销通常会与地税一起汇总在每月月供中一并交付,从而增加了实际的月供金额,成为投资人不得不考虑的因素。

尽管一部分贷款开支在投资人将来出售房产时可以由会计师处理为买房费用而降低计算“资本收益税”(Capital Gain Tax)所需的纳税基数,但在最初购房时却增加了投资人必须准备的购房资金数。

在美国6种显示门牌号的新方法



当考虑到你家房屋的外观时,房屋的景观和油漆颜色可能是首先想到的方面。但这里还有另一个设计元素在起作用,是一个很容易被忘记的元素,但如果处理得当,它可以让你的家脱颖而出,那就是你的门牌号。

城市街道的路缘上印着的数字,或者你房子前主人在50年前钉在门上的数字,肯

定会让人明白这一点,但是它们看起来有点普通。请你继续往下读,你会发现六种聪明的方法来刷新你的门牌数字设计,让你的房子成为街区第一潮流的引领者。

1. 把你的门牌号放在一个漂亮的花盆里

Fiskars的花园和庭院护理专家克里斯·蓝白屯(Chris Lambton)说:“用一点木材和油

漆,你可以创造一个既能种植美丽花朵又能增加外观吸引力的门牌显示器。”幸运的是,你不必是一个DIY专家来实现这个外观,你所要做的就是将一个木制的花盆盒子粘在一些胶合板上,粘在你的门牌上,然后种上一些五颜六色的花,它是那么容易制作。

2. 寻找可持续性

花不是每个人的选择,所以最小的苔藓可能是你的选择。Kobi Karp建筑与室内设计的负责人科比·卡普建议说:“你可以试着用可持续的苔藓来包围这些数字,这样可以给房子增加一点颜色和一种自然的氛围。”这个选择将给你的家一个新的流行色彩,加强它的内置景观!

3. 让门牌发光

虽然大多数门牌号在白天都能看到,但一旦太阳下山,就几乎不可能看到了。不要让你的客人在你家里炫耀他们汽车的灯光,而要用一种创造性的(有启发性的)方式来显示你家的门牌号。卡普说:“激光切割的铝板和太阳能白光led照亮了暴露的区域,创造了一个充满活力、现代和大气的外观。”这个想法看起来会很好,去轮早上,中午,晚上都能看到。

4. 给你的门牌号码来个质感的处理

斯威特建议说:“如果你觉得有艺术感,试试手绘瓷砖吧。无论是时尚和现代的风

格,还是抛光锡,总有一款适合你的风格。经过锻造的古铜给人一种优雅的感觉。”

5. 翻转的字体

也许这是让你的前廊焕然一新最简单的方法,改变门牌号的字体。斯威特说:“从滚动样式到无衬线字体,你的门牌数字可以传达从装饰艺术到工艺品的风格,给你的门牌号码增加特色不仅能传达个性,它还把你的地址变成了一件艺术品。”现在就给你的临时办公空间添加一些简单的数字,剩下的唯一问题是你会选择哪种字体。

6. 在你的车道或人行道上印上大大的门牌号

没有什么比开车兜圈子更糟糕的了,试着去看路边或前门上的小门牌号码,是模糊路2345号还是2846号?似乎有点看不清。通过把门牌号做得大一点来解决这个问题,我们的意思是做得非常非常大。在你的车道或人行道上用大号印刷体写上你的地址,然后等着你的客人来感谢你。

想更进一步改变吗?你可以通过引导你内心的技术领袖,给你的门牌号码设计一个真正的惊喜因素。卡普说:“我们过去使用的一个比较创新的设计是把门牌号印在人行道上,然后加上太阳能照明系统,让它看起来科技含量很高,但实际上制作起来很简单,而且外观很独特。”

怎么选好房? 这些窍门为你助力

在美国怎么选房?

人口统计数据

这也许不是你研究房产时所想到的第一件事,但该地区的所住居民的年龄结构特点对于你的房产投资在长期来说能否成功至关重要。此外,你是想选择1年内人口增长了10%的社区作为投资目标,还是人口正在下降的社区?人口减少意味着该地区的住房需求也在降低。

学校信息

如果您的房产的所在区域有很多8-10分的学校,那么该地区就会吸引更多水准的租户。这些区域的房价将会很高,且其普遍升值率会高于全国平均水平。

家庭收入

你需要了解某地段的家庭的平均收入水平,这样可以帮你节省一笔巨款,因为家庭收入越高,你出租和转售你的房产的价格也就可能更高。

犯罪统计数据

你的房产所在区域的犯罪率的高低是你需要考虑的一个相当重要的因素。不论你是买房还是租房,都希望住在安全的社区。

是否靠近机构设施

你应该了解一下:你的住宅所在社区是否有医院、军事基地、跨国公司等等如此类的机构、设施。这些信息很重要,因为它们对于当地房地产市场的影响非常之大。

是否临近当地的便利设施

你的房产附近是否拥有公园、酒吧、餐馆、商店?步行或驾驶到这些设施点的距离是否遥远?如果你找的是公寓社区,那么其池塘和公共景观是否都得到了良好的维护?

基础设施的改善计划

如果你的房产所在地的当地政府正在规划、改善附近的基础设施,那么你的房产投资极有可能盈利。所谓基础设施的改善,可能是在拐角处新建一个儿童公园,或新添一条车道。