

在美国买房选房时了解这些可以节省更多

01 与最近出售的房屋进行对比
对比的内容包括:面积、条件、邻里以及设施。例如:一幢新近装修、单层、有附加车库的面积为1200平方英尺的住房应该与同一街区同样面积的住房价格相当。

02 与市场上的其他房屋进行对比
在这种情况下,你可以参观其他房屋以瞭解其规模、条件和设施与你正在考虑购买的房屋的优劣,然后再对房价进行对比,卖主一般都清楚他们的报价要不违背市场价格才会有竞争力。

03 与未售出的房屋进行对比
如果你打算购买的房屋与那些准备出售但最终没买出的房屋价格相同,那么你应该考虑定价是否偏高。此外,如果市场上有数

个同样的物业,那么价格会略低,特别是空置的物业。

04 考虑这一地区的市场情况和增值情况
房价是持续升高还是下降?如果是卖方市场,房屋的性能可能会被高估,而如果是买方市场,则可能被低估。这一切取决于该房地产市场是处于繁荣还是萧条的曲线上。

05 是否要买业主直售(for-sale-by-owner)房
由于没有经纪人参与而不需付佣金,一般这类房屋价格可打6%的折扣。但许多卖家在确定房屋价格时没能考虑到这一点。另一方面,卖方从一开始就未在代理的指导下给出合理的价位或对代理人不满而自行出售。不管哪一种情况,房屋的价格都可能

被高估。

06 了解这一地区的升值预期
你选择的地区可能对未来的价格产生影响。如果该地区有积极的发展计划,如大型购物中心的兴建,轻轨的延伸,或者大型公司的迁入,都会给这一地区带来房地产市场的升值。即使是计划增加更多的道路或新建学校也是不坏的兆头。另外,如果杂货店和加油站倒闭,房价会因此受到影响。

07 你的经纪人的意见是什麼
即使没有任何分析数据,你的经纪人可能对该房产的价格是否合理,合理的价格应该是多少有很好的直觉。

08 价格对你是否合理
如果你不喜欢这一物业,那么任何的价

格都不会合理,即使你讨价还价之后。相反,如果你为了自己喜欢的房屋支付得比市场价稍高,你也不会太在意。

09 价格测试
即使是在一个卖方市场,你也可以提出相对低的价格观察卖家的反应。有些卖家为避免讨价还价的麻烦而标出最低价格,还有些卖家出价会高出他的期望值,因为他认为买家会砍价,或侥幸有些买家会接受他的高价。

10 进行资产评估和房屋检查
一旦签下合同,贷款人为了保护其经济利益要对房屋进行评估。贷款人希望明确的是一旦你停止支付抵押金,他收回房产或进行拍卖时不致亏本。

洛杉矶为何一直能备受国际投资者的青睐

洛杉矶位于美国的西海岸,是美国最大的海港,也是美国的第二大城市,此处华人占总人口比例比较大,地位较高,受限制较小。而且经济发达,就业机会很多,同时国际化的文化,丰富的夜生活也给这个城市带来了不少人情味,一直备受华人青睐。

美国洛杉矶房产投资优势

一、洛杉矶距离中国距离最近
飞机大约12个小时之内就可以到达,国内一线城市每天仅直飞洛杉矶的航班已逾十架。南航最近还开辟了成都,南京直飞洛杉矶的航班。非四大城市直飞美国的城市,洛杉矶还属首个。交通的便利也带来了更多商业、贸易和交流机会。

二、洛杉矶气候适宜
阳光充足
洛杉矶毗邻太平洋,一年四季如春,全年光照超过300天,平均气温20-24度,而且空气质量也好,适宜居住。

三、洛杉矶是世界级城市
旅游资源丰富
洛杉矶是奥运会举办城市,是迪斯尼,

环球影城,好莱坞等世界级文娱中心所在地,也是NBA洛杉矶湖人和快船队的主场城市。城市内世界级的博物馆,音乐厅,展览中心数不胜数。毗邻太平洋,海岸山脉的影响,让它可以在一个小时车程内,即可海边冲浪、日光浴,也可内陆登山滑雪,这样的丰富的气候、旅游资源,在世界上也是绝无仅有的。

四、洛杉矶教育资源丰富
加州理工学院,加州大学洛杉矶分校,南加州大学,加州州立大学,世界一流大学不胜枚举。优质质量的社区大学,高中也是比比皆是。

五、近年来房地产市场平稳发展
投资回报率高
在未来一段时间中,以洛杉矶地区带头加州经济将持续恢复,失业率降低,投资和就业的前景都十分广阔,同时积极的商业环境,完善的政府管理与服务,优良的学区,理想的治安状况等,都让其房地产市场继续升温。

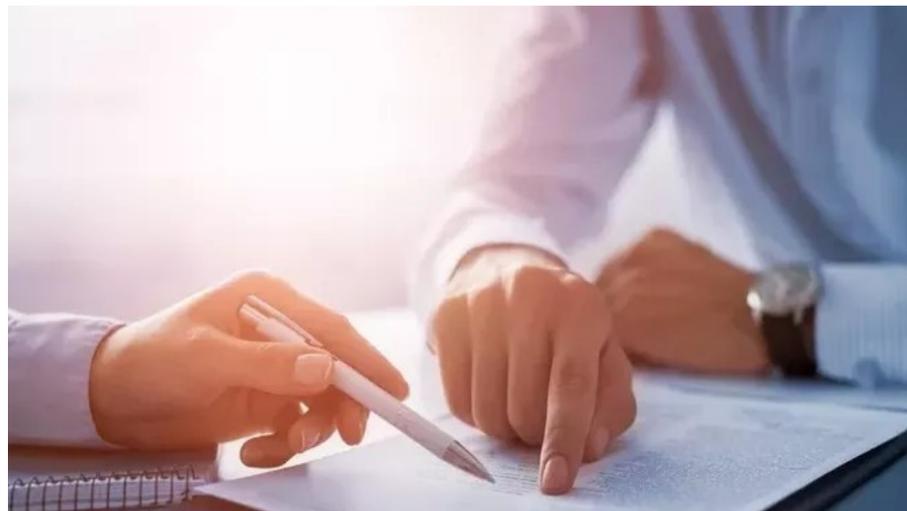
对于赴美购房的国人来说,健康的房产



市场以及华人新老聚集区成了购房的最佳地点。洛杉矶在美国房地产市场占有举足轻重的地位。但在2013年美国房地产市场复苏期间,洛杉矶一马当先,成为了加州房产市

场涨幅最快的几个城市之一,年平均涨幅达到了25%。而众多的华人聚集区也成了洛杉矶吸引国人的一个重要原因。

贷款抢房必须提前准备这封信



准备买房,第一件事就是办贷款,而贷款前期最重要的就是拿到贷款预批信(Pre-approval Letter)。拿到这封信之后,你才算具备了下offer的资格。

疫情期间,有些卖家为了限制看房人数,甚至要求拿到pre-approval letter的买家才能去看房。

这个信到底为啥这么重要?今天就来给大家解答关于贷款预批信的四个常见问题!

Pre-approval Letter是什么
Pre-approval letter就是贷款预批信,是银行根据贷款人的个人信用分数、收入、存款等条件给出的,对贷款人有能力购买房子的证明。卖家在接受offer之前都会要求买

家提交Pre-approval letter。
Pre-approval letter一般分为两种,分别是Pre-approval和underwritten pre-approval。
第一种就是Pre-approval。它的审查很简单,通常一天左右就可以出具。估算的贷款额度不一定准确。后期贷款的变数相对更大,存在贷不到款的可能性。
另一种是underwritten Pre-approval。贷款银行会提前审批贷款人的文件。审查过程很仔细,所以需要3-14天时间才会出具。预估的贷款额度比较准确,贷款机构也基本确定会给你贷款。这样贷款更稳,offer也更有竞争力。
Pre-approval letter的作用
大家可以把Pre-approval letter理解成

贷款能力的证明书。
首先,对于贷款人来说,Pre-approval Letter可以让你明确自己能够购买得起什么价位的房子。
另一方面,也可以向卖家证明贷款能力和经济实力更有可能顺利完成交易,从而让卖家更想把房子卖给你。
办理Pre-approval
关于Pre-approval的办理,我们通过几个问题,来为大家展开讲解。
1. Pre-approval letter需要找很多家贷款银行吗?
一般建议找2-3家银行。
这样做的好处是,根据不同银行批的额度,你可以判断自己的贷款风险。
比如你找了两家银行,一家批准了100万的额度,另一家批准了105万的额度,这两个额度差不多,都在105万左右,所以你大概能够确定自己可以贷到105万。
另一方面,因为每个银行批的贷款额度可能存在一定差异,你可以通过比较几个银行批准的额度,选择更高额度的Pre-approval letter。
这样在买房的时候,因为有更高的预算,就能有更好的选择。
2. 做Pre-approval的贷款银行跟最后使用的一定要是同一家吗?
不需要。所有的贷款银行做两种Pre-approval都是免费的。办理文件时,银行也不会强制要求你买房之后必须选择他们来办理贷款手续。
所以大家在前期做Pre-approval的时候,可以同时多家贷款银行办理文件,对

比找到一个最靠谱的贷款机构,用来办理房贷。

3. Pre-approval的购买金额(purchase price)应该怎么填写?
我们一般建议你了解一下自己最高的额度是多少,这样在看房的过程中可选择的范围能够更大。
比如在填写购买金额的时候写了70万,但是看房的过程中发现自己喜欢的房子价位都在80-100万,这就会非常尴尬。
为了避免这种情况,建议你根据自己最高的贷款额度来填写购买金额。
4. Pre-approval需要hard pull信用记录吗?
如果你想要拿到Pre-approval或者underwritten pre-approval,一般贷款机构都要hard pull你的信用分数、收入、银行存款、工作记录、报税等记录。
不过多家银行在一定时间内(一般都是两周左右),多次hard pull不会对你的信用分数造成反复的影响。
Pre-approval letter的有效期
不同贷款机构的Pre-approval letter的有效期不同。一般来说有效期是60-90天。所以说只要你在pre-approval有效的60-90天内买房子,同一个贷款机构是不需要再hard pull一次你的信用记录的。
如果超过了有效期,贷款机构会再hard pull一次,你也需要再更新Pre-approval letter。
更新流程非常简单,银行只需要再看一遍近期的材料以及情况,就可以给你进行更新。