

【專訪 · Spitfire Realty, Inc. 加州註冊的土木工程師 Mike 馬】

利用短售 將負資產脫手

淺談一般短售 HAFA 短售 IRC § 1031 物業交換

【文接B1】。而在某些房價下跌嚴重的地區如河邊市、受迫性出售的比例還可能更高。

針對目前短售及拍賣充斥的住房市場、Spitfire地產公司和律師事務所合作、為無力負擔貸款的屋主及投資人提供一套完整而迅速的服務。我們會針對客戶的財務情況、作出各種房產處分的可行性分析。我們合作的律師也會提供免費的法律諮詢、讓客戶都能清楚地了解到各種情況下自身的權益。在南加州房產市場、地產交易動輒金額超過百萬、短售及拍賣也遠比一般交易複雜。選擇執業律師替您的權益把關、可增加您交易的保障。

在短售交易中、與貸款銀行談判是一項充滿技術性與挑戰性的過程。因為多數貸款銀行短售的決策者不易尋找、而且基本上短售的談判並不制式化。一般來說、溝通與文件的準備是談判順利與否的最大關鍵。儘管每個銀行的要求不完全相同、通常貸款人必須準備的短售文件 (Short Sale Package) 均不少、約10至15項。若繳交的資料不齊全、銀行是不會真正地去評估您的短售請求的。Spitfire地產公司是一個經驗豐富的短售談判專家。由我們替您準備短售文件、可大量減少您的工作負擔、縮短談判的流程和增加銀行批准短售的機會。

除了注意文件是否齊全外、當銀行在審查短售文件時、短售的

價錢當然是他們最在意的一項。為了檢視短售的價格是否合理、銀行會對每個短售的房產作內部估價。經過內部估價後、如果銀行認為短售的價格合理、銀行才會進一步將短售提報給所有的貸款外部投資人 (按銀行通常會轉售原始貸款)、爭取他們對短售的同意。

相反地、如果銀行認為短售的價格過低、銀行此時通常會向貸款人提出一個短售的還價。倘若差價過大、這很可能是短售交易破局的主要原因。另一方面、貸款人若認為銀行的估價有問題、多數時可以向銀行請求再次估價。但貸款人最好能從銀行的估價中提出一個明確的反駁點、像是房產的內部需要整修等。除此之外、有時銀行的外部投資人也不同意短售條件而導致短售的延宕。以上種種都增加了與銀行談判短售的時間及困難度。

為了幫助無力負擔貸款的屋主與銀行間進行短售以期減少市場上拍賣屋的數量、美國聯邦財政部自2010年4月開始實施了一個新的避免房屋法拍賣替代計劃 (HAFA)。HAFA方案是房屋貸款負擔修正計劃 (HAMP) 的延伸、因此所有參與HAMP的銀行都必須遵守HAFA方案。但和HAMP一樣、HAFA方案只適用於貸款人的自用住房。

HAFA方案旨在加速短售交易的流程、因此提供了很多誘因給貸

款人、銀行 (投資者) 和次要債權人來進行短售。相較於傳統短售、HAFA方案提供給貸款人的主要好處、包括 (1) 貸款人可以在沒有買主 (Purchase Offer) 的情況下向銀行提出短售要求; (2) 短售後、貸款人可從聯邦獲得3000美元的搬遷補助; (3) 短售後、銀行必須完全釋放屋主的第一抵押債權 (即不允許對償還不足的部分進行追討或保留部份債權); (4) 受補助的次要債權人也必須釋放其抵押債權。

根據我們的經驗、無論是傳統短售或是新的HAFA方案短售、整個短售的過程都要需時2-4個月才能完成。對貸款人來說、這是一場與時間賽跑的遊戲。因為不少的貸款人在進行短售時已經貸款違約了、而銀行也不會因短售而自動停止追討抵押的房產。另一方面、漫長的短售過程也考驗著買家的耐心。不少買家因耐心不夠、等不到短售的批准就退出、而失去了購買短售屋的大好機會。總之、無論買或賣短售屋、Spitfire地產公司都能秉持著我們的專業和良心、替您制定一個成功的交易策略。我們合作的律師也會盡可能地替您延長房產被拍賣的時間、替買賣雙方創造一個雙贏的局面。

此外、我們深知貸款人在短售後還有居住和信用修復等需求。一般來說、我們會建議貸款人在租屋市場找尋新的住處。先租後

買是一個值得貸款人在短售後考慮的策略。因為短售後的信用修復需要時間、並不適合立即購買。另外、我們會為貸款人備用一個信譽卓著的信用修復公司、最快可以在180天內修復因短售而受損的信用。我們的策略是透過短售解決貸款人燃眉的房貸壓力、並盡可能地使貸款人在短時間內恢復重新購屋的能力。

除了自用住房的短售外、我們常遇到的一個問題是：投資性質的非自用住房是否也可以進行短售？答案是肯定的 (但先前提過此情況並不適用於HAFA方案)。但是相對於自用住房、投資性質的住房出售常會為投資人帶來立即的繳稅責任 (被歸類為一般性的投資所得)。這一點對於利用IRC § 1031物業交換的投資人來說特別重要。因為他們的投資所得是根據最初交換時的資產價格來計算的。而最初交換價格往往遠低於目前市價、這導致他們短售後仍須繳稅。

在當前低迷的市場下、因無力負擔貸款而被迫出售的 § 1031 投資人不在少數。Spitfire地產公司和著名的 § 1031 物業交換公司合作、替需要出售房產的 § 1031 投資人提供全方位的服務、包括投資人常使用的 § 1031 延遲交換 (The Delayed Exchange)。

以下我們提供一個簡單的例子、教您如何透過IRC § 1031物業交換、為短售後仍要繳稅的投資

人提供再次延稅的機會 (按在此提供的資訊僅供參考、投資人請諮詢專業的稅務人員)：

假設一位 § 1031 投資人、其貸款的欠款金額是50萬美元、房產市價為40萬、而資產最初交換的價格為20萬元。依據以上的假設短售其房產、他應課稅的投資所得是30萬美元 (按50-20萬計算、因為在無追索權貸款 (Nonrecourse Loan) 中、財產的公平市價不應低於其債務)。假設他的稅率為28%、那麼他所應繳的稅款是8萬4千美元。

但是如果選擇進行另一次的 § 1031 物業交換、聰明的投資人可以利用這8萬4千美元的稅款作為首期付款、去購買下一個交換資產、而不必立即繳稅。在眾多 § 1031 交換的形式中、§ 1031 延遲交換可使投資人在出售資產後有180天的時間去找尋新的資產完成交換。如果您想知道更多關於 § 1031 延遲交換的訊息、歡迎請我們聯繫。

除了以上的服務外、Spitfire地產公司也積極替海外客戶找尋投資的機會。無論是商業或

移民投資、我們合作的律師都會提供免費的法律諮詢。如客戶有土地買賣、開發、改建或其他工程上的需求、我們也可以提供專業的服務。從改建的規劃到工程圖的送審、全方位的滿足您的需要。客戶的信賴是我們成功的關鍵。



Mike 馬

Lic#01868008
Spitfire Realty, Inc.
Phone: 949-232-6792
Fax: 949-387-3365
www.mikema247.com
擁有UCLA土木工程博士的學歷、是加州註冊的土木工程師C-68130及地產經紀累積多年在本地求學及工作的豐富經驗、Mike對南加州的土地開發程序、建商的動態、及房地產市場的趨勢有著非常深刻的了解。

Scott Hayward: 擁有 McGeorge School of Law法學博士的學歷、是加州的執業律師 Bar#138582 及 Spitfire地產公司、Hayward Law Group的創辦人。Scott自1988年開始執業、專精財務及地產法。

在美國經濟中、住房市場一直是一塊重要基石。其作用不僅是串聯上下游各種產業、提供大量工作機會、更間接影響到一般人的支出能力和消費慾望。自2007年中的金融危機暴發以來、房價的下跌導致大量通過抵押貸款購買的住房成為“負資產”(即房貸款額超過房屋本身價值)。許多屋主及投資人均因此而面臨了緊縮的財務壓力。在高失業率的今日、一旦工作出現問題、這些屋主及投資人馬上就陷入了無力負擔貸款的窘境。其結果往往是其房產走上短售或拍賣一途。



Amie 陳

Lic.#01413066

專線: 626-806-5266

www.AmieChen.com



加州地產 Broker 執照 精通國 臺 英語

賣屋買屋找Amie 輕鬆順利又滿意

專精東區拍賣屋 預購拍賣屋

百年機遇 超低利率 勿失良機 專業團隊幫你找到最滿意的房產 一條龍服務到底

★ 我有大量買主 持幣以待 ★ 誠徵賣主 ★

 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Pomona \$95,000 Bank Owned	 Sold by Amie West Covina \$235,000 Bank Owned	 Sold by Amie Ontario \$222,000 Bank Owned
 Sold by Amie Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 Sold by Amie Corona \$395,000 Short Sale	 Sold by Amie Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$320,000 Short Sale
 Sold by Amie Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 Sold by Amie Corona \$406,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Walnut \$199,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cui-De-Sa 蘭卡斯特全平空地 ★ 10 Acres.....僅售\$24萬 ★ 4.7 Acres.....僅售\$15萬
 W. Covina \$450,000 室內2150呎 3車庫 1990年建築 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 超低現金價 Rowland Hts \$289,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路上小學 (K-8) 公園	 Walnut \$84,800 核桃學區 鐵門社區 3房2浴 室內1560呎 社區泳池 遊樂場 購物交通超級便利	 W. Covina 百萬豪宅 \$1,380,000 未上市 5房3浴 地大1英畝 South Hills 學區 泳池 網球場 整體水族遊樂觀賞	 Whittier Donut Shop 甜甜圈店 \$55,000 穩定好收入 周邊居民好口碑 加州彩票銷售點 原店主負責培訓 無高經驗 莫失良機