

【CDPE 短售屋專家 Steven】

美國短賣屋須知

屋主在短售時應該要注意與小心什麼？



如有短售相關問題與疑問可直接與 Steven 聯繫或 email: steven@thesrecorp.com
GRI 協會的認證會員也是美國 Distress Property institute 所認證的 CDPE 短售屋專家。

【文接 B1】房，但是在 2009 年他的房價跌至 \$300,000。在此期間，他失去了工作，並且無力交納他每月的貸款支付。林先生覺得他的情況不妙並與他的房地產經紀人討論他現有的選擇。

林先生再討論他現有的選擇之後決定以短售的方式去解決此燙手山芋。首先他授權他的經紀人去與他的房貸債權人交涉以及要求以低於貸款總額 \$400,000 的價錢讓他清償他的房貸。在此期間他的經紀人從買方獲得了 \$300,000 的買房合約並以此合約去要求林先生的債權人以此價錢清償林先生的房貸。要是林先生的債權人接受此價錢，也願意取消林先生房貸的責任，一項短售交易就算完成了。

◆銀行為何會批准短售？

主要有兩個原因。其一是銀行是從事金融業務不是房地產買賣業務。其二是回收呆賬浪費銀行的時間和金錢。

◆如果是這樣，銀行為什麼要花很長的時間批准短售？

其實不是所有的短售交易都要花很長的時間，有些交易只花 30~45 天就可完成。有 5 個主要的原因，可能會影響短售的速度。

1. 賣方的資格：賣方必須有一個可以接受的困難。
2. 房子有幾個貸款：只有一個貸款的房子通常會快於有兩個貸款的房子。
3. 房地產經紀人的知識：房地產經紀人必須知道如何與銀行/債權人交涉以及如何打造一份完整的短售文件。

4. 誰目前持有其貸款：有時賣家的貸款會出售給其他的投資者，等此投資者作決定時有時要比較長的時間。

5. 銀行很難一時消化大量的短售請求。

◆什麼是可以接受的困難

失業，收入減少，支出增加或抵押貸款支付的增加，生意失敗，太多的債務，財產損失，配偶死亡或工資收入者，重病，離婚，遷移，兵役，增加保險或增加稅。

◆短售屋和讓銀行法拍有什麼不同？

有許多信用專家認為的短售對信用的傷害要小於銀行法拍 Foreclosure。根據 Distress property institute 的報告短售有幾項重要的優勢。第一項優勢是短售對於信用的影響。到目前為止信用局對於短售還沒有一個具體的匯報用語因此對於短售在信用報告 credit report 上的匯報通常是以全額付清 paid in full 或者是還清欠款 settled 來匯報，但對於銀行法拍 Foreclosure 信用局有明確的上報用語而且銀行法拍 Foreclosure 通常會記錄在信用報告上至少十年。短售的第二項優勢是對未來再次貸款的影響。當你需要在再次貸款時貸款申請表 1003 會問你在過去 7 年內有沒有讓銀行法拍 foreclosure 過你的房子，要是回答

有的話銀行會增加貸款利率但對於短售沒有此詢問。此外，短售屋主只需要兩年後就可以再次申請房利美支持的貸款銀行法拍屋主至少要等五年。短售的第三項優勢是對就業的影響。很多屋主在僱用新員工之前會先檢查申請人的信用，通常要是屋主在信用報告上發現銀行法拍 Foreclosure 的記錄的話會對申請人的錄用機會產生負面的影響，但是因為短售沒有一個具體的匯報用語所以在信用報告上不會出現此不良記錄。還有，如果屋主是政府機關僱員而且需要安全調查 Security clearance，通常要是法拍 foreclosure 記錄的話安全調查是無法通過的。

◆短售會不會影響我的信用評分 credit score？

根據 myfico.com 短售是沒有按約定清償的帳戶因此是對信用評分產生負面影響。但是短售的好處是屋主與銀行有談判的空間。成功的短售有時可以讓銀行以和善的措辭像全額付清 paid in full 上報信用局。

◆有沒有除了短售以外的方法？

我通常會先建議我的客戶去尋求貸款修改 loan modification 或者是再重新貸款 refinance 來避免破產與銀行法拍，最後再把短售當成是在申請破產與銀行法拍前的最後方法。但是每個人的情況不

同，所以我也會建議我的客戶去和他的 CPA 和律師商討後在作決定。對貸款修改 load modification 需要幫助的屋主可以上 www.hmpadmin.com 去了解目前政府貸款修改 HAMP 幫助方案。

◆屋主在短售時應該要注意與小心什麼？

屋主在短售交易結束之前最重要的就是要從銀行/債權人取得一份取消房貸責任並且不會索討此債務的證明。很多屋主在完成短售之後以為銀行會自動取消他們的房貸責任但是實際上要是銀行沒有同意或者只是口頭上同意取消屋主的房貸責任，他們有可能還是在短售交易結束之後來索

討此債務。

這就是為什麼在短售交易結束之前屋主必須要確認他的經紀人有取得此證明。

另外一個要注意的是銀行會如何上報你的案件給信用局 Credit Bureau。有時通過溝通銀行是有可能會用和善的措辭像全額付清 paid in full 來上報您的案件給信用局。這就是為什麼在短售交易結束之前屋主必須要了解銀行會用什麼措辭上報信用局。

◆目前政府有沒有短售方面的幫助方案？

目前政府有一個短售輔助方案叫 HAFI 輔合資格的屋主可以獲得三千元的搬遷補助金。



根據 Mortgage Bankers Association 的報告，現在美國平均每 7 個家庭裡就有 1 個家庭有困難支付房貸。在我的服務的地區目前有 30% 的上市屋是短售屋。這就是為什麼現在想買屋和賣屋的人非常需要了解什麼是短售房以及其如何運作。

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 ★



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

 W. Covina \$450,000 室內2150呎 3車庫 1990年建 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 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 整體水景遊樂觀賞園	 Diamond Bar 未上市 \$198,000 2房2浴 2車位 漂亮社區 泳池 網球場 步行道 近學校 購物 高爾夫球場
 Walnut \$198,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa	 Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Pomona \$95,000 Bank Owned	 West Covina \$235,000 Bank Owned	 Ontario \$222,000 Bank Owned
 Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 Corona \$395,000 Short Sale	 Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned	 Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned	 Phillips Ranch \$320,000 Short Sale
 Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 Corona \$406,000 Bank Owned	 Diamond Bar \$560,000 Short Sale	 Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Diamond Bar \$560,000 Bank Owned