

【專題人物 · 房地產鑑定師 估價師 房地產 Broker Kevin 陳】

# 什麼是短賣 Short Sale?

## 淺談一般 短售 Short Sale 與 HAFA Short Sales



Kevin 陳  
909.996.6851

房地產估價師  
房地產鑑定師  
鳳凰衛視房地產節目特約嘉賓  
房地產 BROKER

【文接B1】站起的時間也較短。  
2. 可於較短時間內再度買房子：因為 Short Sale 對於個人信用度的破壞度較低，若再透過一些專業信用修補公司的幫助，大多數人在2-3年內就可以再度向銀行貸款買房。

3. 不需要付任何費用 手續費及佣金，即可將房子賣出：房屋的貸款銀行通常會承擔短賣屋的所有費用，包含售屋佣金及公証 Escrow 等等，有些銀行甚至會多出一些錢幫助屋主搬家。

Short Sale 常見問題：  
1. 資格不符：如果貸款人有足夠收入可償還每月貸款，銀行不會同意屋主做 Short Sale。

2. 資料準備不全：雖然每家銀行有不同要求，但不外乎：一封信說明為何無法付房貸 Hardship Letter，最近三個月薪資證明 Pay stub，及過去兩年資產以及收入報表。必須含同各個銀行不同要求的資料一次齊全，補件等於重新送件。

3. 追蹤不夠 Follow up：每個銀行承辦 Short Sale 人員通常同時負責數百甚至上千案件，確保定期時追蹤案件及與銀行承辦及時的溝通是成功案列的要件。

4. 與貸款銀行間的協商能力不足：很多房貸有多於一個貸款銀行，也就是多個貸款，所託經紀人無法有效協商，最後償還多個銀行金額，會造成功虧一簣。

Short Sale Q&A

1. 我是否符合 Short Sale 資格？

一旦我們能證明屋主遭逢重大事故，如疾病、失業等等，造成經濟尚無法負擔每房貸，就符合長痛不如短痛的 Short Sale 資格。

2. Short Sale 和銀行屋 Bank Owned Property 有何不同？

Short Sale 的房屋還在屋主的名下，屋主照正常賣屋手續進行賣屋，最後貸款銀行同意賣屋價格，認賠賣出。銀行屋則是產權已是銀行的，購屋者直接向銀行購買。

3. 如何訂價 Short Sale 房屋價格？和一般正常買賣有何不同？

Short Sale 的訂價須與市場價格相當，如此當有 Offer 時，銀行才會接受。若訂價太低，銀行不會接受，徒然造成買賣雙方浪費時間。

4. 銀行如何決定價格？  
當有 offer 時，銀行會出錢委託 2-3 個不同經紀人至房子處做 BPO Broker Price Opinion，也就是這些不同經紀人對於房子價格的認定，銀行最後再彙整，決定最後價格。銀行有時也會用估價師 Appraiser 來做價格的認定。

5. Short Sale 對信用分數的影響？  
當貸款銀行於縣府 County 處登記逾期未付貸款的屋主的時候，亦會將此名單送到三大信用核定公司，所以逾期未繳房貸的屋主自然信用分數會受影響。

6. Short Sale 的時間？

一般來說是3-6個月，最主要取決於貸款銀行的審核速度，審核速度則是和屋主所準備的資料齊全與否有很大關係。資料補件等於重新送件，而貸款銀行的多

寡，當然也會影響速度，只有一家貸款銀行通常會比多於一家貸款銀行的審核速度快很多。

7. Short Sale 對於未來租屋及買房的影響？

當屋主付不出每月房貸而做 short sale 時，即是一種負責任的做法，也就是告訴貸款銀行自己有誠意解決債務問題，並將雙方的損失降到最低。這對於日後租屋和買屋的房東及銀行是一個很好的衡量標準，畢竟每個人都會喜歡看到自己的房客或借款人是負責任，不逃避的人。

什麼是 HAFA？

在2010年6月以前，屋主在進行短售 Short Sale 時，其購買合約都需經由賣方貸款銀行處理及核可，過程耗時許久，而且不是每個個案都可以獲准短賣順利成交。過程中，買方失去耐心放棄，或者賣方房子已受破壞，使買家銀行拒絕放貸。政府為挽救法拍，鼓勵短售，於2010年4月5日提供積欠房貸的屋主一個方案，稱為 Home Affordable Foreclosure Alternatives 簡稱 HAFA Short Sale。

此方案最大的宗旨，所有同意加入 HAFA 短售的貸方，包括 Junior Lienholders，必須免除對屋主 Deficiency Liability 的追討權，並給予屋主至少4個月時間，使其順利售出房子，避免房屋遭受法拍，即便售價低於所積欠之房貸金額。因為 Short Sale 的價錢已先認定，合格的買方不需長久空等。

HAFA 施行以來，銀行發現其損失大大低於銀行沒收屋。鼓勵短



售，挽救法拍，不僅惠欠房貸屋主，更能使銀行和買方雙贏。

HAFA 屋主合格條件

該房子必須是房貸主要自住屋。房貸必須是2009年1月1日前簽下的第一貸款，並且房貸主必須收到未繳款違約通知 Notice of Default 或即將收到此銀行通知。

單一住家的未付房貸本金餘額須低於\$729,750，2~4單位住家則稍高。房貸借方必須符合 Home Affordable Modification Program HAMP 更改貸款資格，但卻無法完成或拒絕接受貸方提出之條件。

房貸者的每月房貸額超過其總收入31%等等條件。

HAFA 如何進行？

1. 貸款銀行依據救房貸 HAMP 施行法評估屋主改貸可能性。

2. 貸款銀行評出屋主無法達到 HAMP 方案改貸，而建議做 Short Sale。

3. 貸款銀行發出短售合約 HAFA SSA 指明其必須從短售交易收到金額的底限，屋主在14天內需簽 SSA 給貸款銀行，並指定經紀。

4. 屋主透過經紀上市售屋，必須上市至少120天，必要時可延長至1年。

5. 對屋主而言，一旦房屋透過 HAFA 短售方案上市銷售，屋主仍可爭取房貸修改。

6. 屋主不需支付買賣經紀人任何佣金，且可於成交後領取政府資助的\$3,000元遷居費。買賣佣金及賣屋成本，如產權保險、代書費等，通常都會由第一貸款銀行支付。

現今的買家已漸漸能接受短賣的繁複程式及等待，因為成交的價錢可能比銀行屋還便宜實惠。HAFA 短售屋按照已訂之價格及條件出售給符合資格的買主，僅需等候10天，即可得到 HAFA 的答覆，過去則需等候2至6個月，可是買方不能在短售成交後90天內上市賣房圖利。

處於目前之市場情勢，委託經驗豐富的經紀人，其重要性也可見一般了。

簡單來說，當一個房子所欠的房貸高過房子目前的市價，也就是，房子賣了尚不足償還房貸。當五、六年前，所有房貸業務蓬勃發展，各種貸款方式層出不窮，有100%貸款、浮動利率貸款等等。一旦貸款人，通常為屋主，因為整個大環境經濟影響或個人因素，如健康、失業、離婚等等，而無法償還每個月的房貸時，比較好的解決方法就是將房屋做 Short Sale 短賣。

# 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

 <b>銀行屋</b> Diamond Bar 銀行屋 \$380,000 3房2浴 核桃學區 即可遷入 莫失良機	 <b>銀行屋</b> Rowland Heights 銀行屋 \$380,000 3房2浴 地大逾10,000呎	 <b>銀行屋</b> Rowland Heights 銀行屋 \$400,000 4房2浴	 <b>超低現金價</b> Rowland Hts \$312,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路上小學 (K-8) 公園	 <b>Walnut</b> \$68,000 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
 <b>W. Covina</b> \$398,888 室內2150呎 3車庫 1990年建 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 <b>W. Covina</b> 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 整體水族遊魚觀賞牆	 <b>Diamond Bar</b> \$188,000 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	 <b>Walnut</b> \$188,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa <b>蘭卡斯特全平空地</b> ★ 10 Acres.....僅售\$24萬 ★ 4.7 Acres.....僅售\$15萬	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$680,000 Bank Owned
 <b>Sold by Amie</b> Pomona \$95,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> West Covina \$235,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 <b>Sold by Amie</b> Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned
 <b>Sold by Amie</b> Phillips Ranch \$320,000 Short Sale	 <b>Sold by Amie</b> Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Corona \$406,000 Bank Owned	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 <b>Sold by Amie</b> Diamond Bar \$560,000 Bank Owned