

【專題人物 · 金匙地產 Mimi 何】

短售的好處及其三大挑戰

專精短售屋的金匙地產公司 Mimi 何



Mimi 提醒您，短售的知識和經驗、實力並非每個地產經紀具有，無論您是買家或賣家，如想順利地獲批及成交短售屋，應該由專精短售的地產專家來處理這些運作，以爭取到最大好處。

Mimi 何的聯繫電話是 909-800-1190
e-mail: mimi8993@yahoo.com

在美國經濟不景氣及地產價格下滑的今天，短售已成為地產市場流行的一種新銷售形態。

何謂短售？短售是指銀行同意讓房屋售出的價值低於其所欠的銀行貸款，而不再需要房主支付所欠的貸款及相關費用。

如果屋主因收入減少、生病、離婚等等各種因素引起付款困難，而其房屋價值又已跌低於其所欠的貸款總額，即出現溺水或負資產情況，便可向銀行申請短售其房屋。

如銀行批准其申請，則會免去其所欠的貸款及差額。例如，張氏夫婦在 2006 年以 60 萬價格購買了一所房屋。

當時他們付 20% 即 12 萬的首期，向銀行貸款 80% 即 48 萬。現在，張先生已經失業半年，他們無法繼續向銀行月付，而其房子也因市場因素大大貶值，因而張氏夫婦向銀行申請短售獲批。

房屋售出的價格為 36 萬，成交費用包括出售備金及其他約 2.5 萬，房子售出後仍欠銀行 14.5 萬。因銀行同意他們短售，所以其所欠的 14.5 萬債務全被免除。短售後張氏夫婦的信用受影響不大。

對屋主來說，短售的好處是：一來即減輕了家庭債務負擔，二來免於房子被銀行法拍 Foreclosure 甚至走向破產 Bankruptcy 境地，所以房主的信用可以得到較好的保護。而對銀行而言，如以一定價格出售房子的話，短售總比法拍或銀行回

收房子的情況損失少得多，所以銀行會酌情考慮同意短售。

如果要讓銀行同意短售房子，這裡有三大挑戰：

第一挑戰 銀行是否同意短售。

這要看房主如何解釋其家庭財政困難。如果銀行拒絕了短售，房子最終會被銀行法拍、回收，淪為銀行屋。這裡包括時間上的爭取。在即使屋主已經收到銀行的拍賣

通知的情況下，也要讓銀行延期或取消拍賣，為短售程序贏得足夠的時間；同時需要銀行相信屋主確有財政困難而同意短售。

第二挑戰 銀行會批准甚麼價錢出售。

銀行核准的價格有時會比市場低，有時卻會比市場價高。如果高出市場價，買家都會跑掉，銀行最終亦淪為銀行屋。這裡有很多具體辦法可以爭取在價錢上的主動，取

得比市價低的短售機會，才會留住買家，甚至留住不止一個買家在等待短售的審批。

第三挑戰 銀行會願意付出哪些費用。

一般來說，第一貸款銀行會付出售備金，但不一定會付其他費用包括房主所欠的第二、第三貸款、物業稅、管理費、維修費等。這些費用少則數千，多則數以萬計。如第一貸款銀行不同意支付房主這些

費用，那麼屋主或買家便要支付。通常屋主已經無力償還這些款項負擔。

而買家會因這些費用增加了購買的成本及負擔而止步。如無法達成一致意見最終還是無法順利成交短售。所以需要爭取第一貸款銀行同意支付第二貸款和第三貸款銀行所欠債款，以及房子所欠的物業稅、管理費等，才能順利成交短售。

由此可見，從申請到整理材料、與銀行溝通、商談、核准等等，短售的每一個環節十分複雜，也十分關鍵，無論對買家或賣家都十分重要。

買家的目的是要低價地爭取到好機會購買短售房子，屋主即賣家的目的是順利成功地以短售的方式脫手物業以免信用大受打擊。但如果處理不當，買家和賣家都會有損失。

以上這些有關短售的知識和經驗、實力並非每個地產經紀具有，所以無論您是買家或賣家，如想順利地獲批及成交短售屋，應該由專精短售的地產專家來處理這些運作，以爭取到最大好處。詳情可至電查詢多年專精短售屋的金匙地產公司資深經紀 Mimi 何。其 24 小時熱線電話是 909-800-1190 或電郵查詢 info@goldenkeyca.com。



從申請到整理材料、與銀行溝通、商談、核准等等，短售的每一個環節十分複雜，也十分關鍵，無論對買家或賣家都十分重要。買家的目的是要低價地爭取到好機會購買短售房子，屋主即賣家的目的是順利成功地以短售的方式脫手物業以免信用大受打擊。但如果處理不當，買家和賣家都會有損失。



Amie 陳

Lic.#01413066

+1.626-806-5266

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 ★

 Rowland Heights 餐廳 \$198,000 位於 Colima 大道 地點超棒 生意好得不得了 日式拉麵 台式小吃	 Walnut 銀行屋 \$365,000 3房2浴 核桃學區	 Rowland Heights 銀行屋 \$399,000 4房3浴 室內1600呎 地點佳 生活方便	 Rowland Heights 銀行屋 \$369,000 4房3浴 室內1900呎 地大超萬呎 機不可失	 Diamond Bar \$188,000 急售買主 2房2浴 2車位 漂亮社區 泳池 網球場 步行近 近學校 購物 高爾夫球場
 Pending W. Covina \$398,000 室內2150呎 3車庫 1990年 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 Pending Azusa \$665,000 4房3浴3位車庫 3300餘呎 警衛社區 環山繞水 日式花園 美極了	 Walnut \$250,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa 蘭卡斯特全平空地 ★ 10 Acres..... 僅售\$24萬 ★ 4.7 Acres..... 僅售\$15萬	 Sold by Amie Diamond Bar \$508,000 Bank Owned	 Sold by Amie Rowland Hts \$280,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路上小學 (K-8) 公園
 Sold by Amie Phillips Ranch \$413,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$336,000 Probate Sale	 Sold by Amie West Covina \$235,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$280,000 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 Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned