

# Emily Ching 喜瑞都地產

地產Broker執照 #01341344 貸款執照#342860

**562-412-7770 手機**

**562-404-4668 專線**

微信: Emily5624127770 Line: 5624127770

Email: emilychingUSA@yahoo.com

網址: www.EmilyChing.com



逾30年專業地產經驗

具有GRI、短賣屋、法拍屋、遺產屋  
政府屋、耆英地產等多項專業認證  
精英團隊服務南加州各縣市

**精通 住宅, 商場, 公寓, 旅館, 土地, 1031交換**

## 銀髮屋主可購買新房且無需支付每月房貸

“房屋淨值轉換貸款”是FHA聯邦房管局擔保的貸款計劃，又稱**反向購屋貸款**，專為62歲以上長者用來購買新屋。銀髮族可賣現有自住屋，用部份賣屋所得，做為首付買較小退休新房。**反向購屋貸款**補足新房差額，銀髮族得以保有更多現款，從此免付每月房貸。

### 範例 1: 大屋換小屋

72歲屋主以\$650,000賣出自宅，獲利\$300,000。之後買入\$550,000小房，並付頭期款\$250,000。**反向購屋貸款**補齊新房購買差額，銀髮屋主手上握有剩餘利潤\$50,000可花用，而且屋主不用再繳交每月的房貸。



賣自住房 65 萬  
獲利 30 萬



買新房 55 萬, 頭期款  
25 萬, **反向貸款** 30 萬

### 範例 2: 小屋換大屋

72歲屋主以\$550,000賣出自宅，獲利\$350,000。之後買入\$700,000退休套房，並付頭期款\$350,000。**反向購屋貸款**補齊新房購買差額\$350,000，銀髮屋主入住大房且不用再繳交每月的房貸。



賣自住房 55 萬,  
獲利 35 萬



買新房 70 萬, 頭期款  
35 萬, **反向貸款** 35 萬

### 範例 3: 買投資房

72歲屋主以**反向貸款**重貸自宅，取出\$350,000去買投資屋或渡假屋，銀髮屋主不用再繳交每月的房貸，並有投資或渡假屋的房租收入做生活津貼。



使用**反向貸款**重貸  
自住房，得款 35 萬



買新投資房 35 萬, 每  
月房租淨收入 1 至 2 千

\*屋主依然需要繳交地價稅，屋險，及維持FHA訂立的屋況標準。

\***反向貸款**容易通過，不需信用分數，收入有限者亦可申請，但不保證一定被核准。

Emily Ching 的團隊可以幫您高價賣房，購買新房。無論您是否考慮**反向貸款**，皆可獲得滿意的服務。佳評請閱 [www.Zillow.com](http://www.Zillow.com) (Agent Finder, Emily Ching, Reviews)