

了解当今竞争市场中的房屋评估值

Cheryl Pfaffenberger, Director Client Services, SIRVA Mortgage

在当今的竞争市场，买家在购买房屋时面临着一些独特的挑战和挣扎。库存水平低和抵押贷款利息处于历史最低水平，房价继续上涨。买家深陷竞价战争，最后提交的报价经常高于卖家的挂牌价格。在这种情况下，很多买家都面临着“估值不足”的挑战，即评估值低于房屋的最终售价。

为了帮助您理解当今市场上的一些挑战，SIRVA Mortgage 提供了有关评估值低于房屋销售价格的常见问题解答：

其他类似房产的挂牌价格都高于买家支付的价格。为什么不使用它们进行对比？

在当今市场，竞价战可能导致挂牌价格迅速上涨。评估师在其报告中**使用历史数据来确定价值**，其中包括附近可比房产的近期成交价。评估师仅使用检验日期之前完成的销售来确定市场价值。他们不使用挂牌价和待售价来确定价值。当今市场的节奏快、变化快，买家需要支付的房价可能超出近期成交价所能支持的范围。

这对融资有什么影响？

抵押贷款额度基于购买价格或评估值中的较低者。如果评估值低于购买价格，则可能改变贷款结构。例如，买家可能需要增加首付，或者需要私人抵押贷款保险 (PMI)。



如果评估值较低，贷款机构可以要求重新评估吗？

相关规定禁止贷款机构为了获取更理想的价值而要求进行第二次评估。然而，如果有合理依据证明在初次评估中，评估师的评估方法存在缺陷或错误，且抵押贷款文件中清楚、恰当地注明了该依据，则贷款机构可以要求进行第二次评估。在评估师的估

值流程中，价值低于购买价格本身并非“缺陷”。

贷款机构可以就评估师的价值提出异议吗？

金融危机后，房利美、房地美和联邦住房金融局 (FHFA) 制定了评估师独立性要求，旨在确保房地产评估的诚信。这些要求限制了贷款机构与评估师的直接接触，以防止任何形式的胁迫。然而，买家可以对报告提出异议。买家可以填写标准表格，纳入他们认为应该考虑的其他可比销售额。之后，买家可以将该异议表提交给评估师进行考虑。只有买家可以提出异议，贷款机构无法提出异议。

评估值较低时，买家还有其他哪些选择？

与卖家重新协商价格通常是第一步。然而，在当今市场，如果卖家还有其他愿意支付要价的买家，这样做的挑战可能很大。如果买家不愿意或无力支付超过房屋评估值的价格，他们可能必

须撤回报价。然而，如果合同不含评估附带条件，这可能会带来挑战，而在当今市场，提交没有附带条件的要约是很常见的做法。如果没有评估附带条件，买家可能会损失定金。

好消息是，SIRVA Mortgage 拥有经验丰富的团队，如果发现评估值低于购买价格，他们将就可选的做法以及对融资的影响向待派遣员工提供咨询意见。

无论待派遣人员有哪些融资需求，SIRVA Mortgage 都可以提供帮助。凭借对人才派遣抵押贷款近 30 年的专注和专长，我们了解房屋融资在人才派遣过程中的重要作用。请访问我们的 [抵押贷款网站](#) 了解更多信息，或者发送电子邮件至 MortgageClientServices@sirva.com。

供稿：

企业营销高级总监 (Senior Director) Stephanie Captain

有关更多信息，请参阅 [SIRVA 的博客免责声明](#)。

SIRVA Mortgage 从事发放住宅抵押贷款的业务。我们已获取许可或授权，可在所有 50 个州和哥伦比亚特区发放抵押贷款。SIRVA Mortgage 并非存款机构，也不作为或自称为提供全面服务的银行。所引用的“抵押贷款经纪人”一词是普遍接受的行业术语，是指仅从事抵押贷款业务的公司。根据各种州法律法规以及我们在各州的许可类型，可将我们称为抵押贷款机构、抵押贷款银行家或抵押贷款经纪人。有关我们的隐私政策和附属业务关系披露，请访问 <https://mortgage.sirva.com/about/about-sirva-mortgage>。请参阅下方，获取完整的所需许可披露。请拨打 800-531-3837 以获取更多信息。SIRVA Mortgage, Inc. NMLS ID #2240，如需许可信息，请跳转至：www.nmlsconsumeraccess.org。总部地址为 6200 Oak Tree Blvd, Ste. 300, Independence, OH 44131；电话：1-800-531-3837。如需了解更多披露信息和许可详情，请访问：[关于 SIRVA Mortgage](#)