

專欄

賍達貸款

5008 Buford Hwy #C
Chamblee, GA 30341
陳賍達(678)860-8788

第七單元

(續2)

商業用不動產
抵押貸款的條件

商業用不動產抵押貸款主要有六大條件,分別是貸款期、還款分期數、貸款利率、貸款成數、提早還清貸款罰則、以及是否為追索權貸款。

貸款期

貸款期是借款人與銀行約定借貸的時間,通常介於10-40年,而銀行要求貸款還清的那天就是貸款到期日,商業用不動產抵押貸款的貸款期通常比住宅用房貸短,大部份的借款人初期都繳付低於最低應繳金額的錢,而應還款卻未還款的金額會併入貸款餘額,因此,很容易造成汽球型還款,也就是說,貸款期末時,會要還一大筆錢。

分期數

一般人無法一次還清所有借款,大部份的人都是以分期的方式還款,可能每兩個星期或每個月固定還款,每次還款除了利息,還會還一些本金,直到還清為止。

貸款與現值比

貸款與現值比是借貸金額與抵押不動產現值之間的比例,商業用不動產抵押借貸通常是八成以下,不動產市價高於買價的話,貸款成數會越接近八成,反之,可借貸金額就比較低,有些願意承擔風險的銀行,會接受市價低於買價的不動產抵押,只不過,借

款人相對要負擔比較高的借貸成本,可能利率或手續費比較高。

借貸利率

商業用不動產抵押貸款的利率和住宅用的利率一樣,其構成方式是,以一個市場利率為基準再加上銀行的利潤,目前最常見的市場基準利率為美國債券殖利率、華爾街日報的基本利率,及倫敦同業拆放利率。

提前還款罰則

銀行將借貸視為一種投資行為,而利息就是投資報酬,每一筆投資,銀行都會預期獲取一定的利潤,借款人提早還款,表示銀行少了利息收入,因此,有些銀行會要求借款人支付提前還款罰金,補足預期的投資報酬。

追索權

借款人無法還款時,銀行會拍賣其抵押的不動產,如果拍賣價低於剩餘的貸款金額,那就要看此份借貸是否有追索權貸款,如果是,銀行就可以向借款人追討差額。簽訂商業用不動產貸款的借款人,如果是企業,而且有一位股東以上的話,通常都會選擇無追索權的貸款。

商業用不動產抵押貸款的審核

商業用不動產抵押貸款的審核,主要審核兩項資格,第一,借款人,也就是保證人,第二,不動產的現金流。

借款人

審核借款人資格時,銀行重視住宅用不動產貸款借款人的信用分數,然而對於商業用不動產借貸的借款人,銀行則不仰賴信用分數,因為不是所有評量信用分數的項目都很重要,例如,銀行認為延遲還款的情形比信用報告的查詢次數還重要。

不動產的現金流

銀行注重不動產本身的財務表現,同時會檢視其過去與未來的現金流。銀行很在意不動產現金流的狀況,因為有收入才有錢還貸款。銀行利用營業收入淨額(NOI)評估,首先透過租金明細表,計算全年租金收入,不過,銀行通常會扣除約5%的空屋率,因為,即使當下沒有空屋,不代表未來也沒有空屋。確認收入後,接著要計算支出,包含稅務、保險、水電費、維修費。等等。收入扣除支出剩餘的資金才是可以用於支付房貸的資金,資金足夠,銀行才可能允許貸款。

貸款成數

一般來說,借款人最高可借貸八成,貸款與價值比和償債比是兩項影響可借貸金額的因素,如果市價高於買價,貸到八成的機率高,但是,如果買價高於市價,借款人要有提高自備款的心理準備。銀行依商業用不動產類型,要求不同的償債比,例如,公寓的償債比約1.25,此數字表示年度營業收入淨額要高於年度應償還貸款金額的25%。

專欄 謝正權 律師

談美國移民申請中的
“降級”或“升級”辦法

美國移民申請程序中有不同的優先順序(等級制度)。這裡談對移民申請的“降級”或“升級”就是指將優先順序高或低(級別高或低)的申請轉換成優先順序低或高(級別低或高)的申請從而讓移民申請得到優先處理(早些取得綠卡)。因此,移民申請的“降級”或“升級”問題與移民名額和優先排期相關聯。如果移民美國沒有排期等待的情況,移民申請就沒有“降級”或“升級”的必要。但是,目前各類移民排期越來越長,對移民申請進行適當“降級”或“升級”不妨為千千萬萬有意移民美國的外籍人士應該考慮的一個策略。

移民申請中的“降級”處理

美國移民申請程序中的優先順序和移民名額與申請人數密切相關。一般說來,移民申請類別中的級別越高,符合條件的申請人數越少,於是,他們拿到美國永久居留身份的時間相對快。因此,現實生活中,將優先順序級別高的移民申請降級為低級別的移民申請的情況不常見。但是,最近一段時間中國大陸勞工移民申請第三優先排期顯示,一批中國大陸出生的第二優先的勞工移民申請者有必要將第二優先“降級”成第三優先申請。

根據美國國務院發布的2013年12月移民排期表,中國大陸出生的第二優先勞工移民申請排期為2008年11月8日,而中國大陸出生的第三優先勞工移民申請則排到2011年10月1日,提前近3年時間拿到綠卡!這使得一批第二優先申請者躍躍欲試,到處打听能否將自己的第二優先降成第三優先順序。能不能這樣“降級”呢?

答案是肯定的,但有條件的,即并非所有的第二優先申請都可以成功降級的。例如,按照國家利益豁免(EB-2 NIW)申請的第二優先不能降級成第三優先。從勞工移民第二優先降級成第三優先的情況基本上只適用於PERM勞工紙和I-140移民申請都得到批准的情形,而且有很多法律方面的技術性細節需要特別注意。例如,遞件律師需要遞交一份原先的PERM勞工紙批准書,遞交第三優先移民申請時不要撤銷先前遞交的第二優先申請,等。希望將第二優先勞工移民申請降級的謝律師的客戶和雇主同意將第二優先勞工移民申請降級成第三優先的讀者可以聯繫謝律師。

在親屬移民申請中,也存在移民申請降級的情形。例如,美國公民為自己的未婚子女遞交的移民申請,為第一優先類。根據2013年12月的排期表,現在排到2006年11月15日。如果正在等待排期的美國公民的未婚子女結了婚,他們的移民申請便降級成親屬移民第三優先類,現在排在2003年3月8日。美國永久居民可以為自己的未婚成年子女遞交移民申請,但是在等待排期的過程中,如果未婚成年子女結了婚,他們的移民申請立馬“降級”到無效,即失去移民美國的資格。

移民申請中的“升級”辦法

和移民申請降級的情況不同,通過不同方式將移民申請“升級”的情況比較常見。將EB-2第二優先類升級成EB-1第一類優先。在勞工(職業移民)種類中,中國大陸出生的EB-2第二優先類目前仍排在2008年11月8日,而且最近幾個月前移速度

非常慢。如果申請人有條件將自己的EB-2申請“升級”成EB-1類別,申請人可以立即遞交I-485申請并一同申請工作許可和回美證,原因是EB-1類別的

申請有移民名額,目前不需要排期。一旦I-140移民申請得到批准,與I-485申請有關的審理工作,如背景(姓名)調查,都會比正在等排期的EB-2類別優先進行。因此,絕大多數情況下,升級成EB-1的移民申請要早些得到綠卡。那么哪些申請屬於EB-1類?分三小類:第一類是在本行業有突出成就的“拔尖”人士,叫特殊人才;第二類是具有永久性工作的杰出教授和研究人員;第三類為跨國公司的經理或主管。有關第一類優先的具體問題可聯繫謝正權律師事務所。哪些申請屬於EB-2第二類優先呢?具體也可以分為三小類:第一類是勞工紙申請里的職位要求有碩士學位。第二類是勞工紙申請里的職位要求有本科文憑另加五年的工作經驗;第三類是免除勞工紙申請的國家利益豁免(NIW)申請。有關EB-2第二類優先的詳細介紹可參見我的文章“什么是勞工移民第二優先(EB-2)”(<http://www.uslawnet.com/Chinesehome/News/messages/439.htm>)。

二。中國大陸之外出生的移民申請者將EB-3第三優先升級為EB-2第二優先申請。目前世界範圍的EB-3第三優先的移民排期排在2011年10月1日,但是EB-2第二優先類,沒有排隊時間,可立即遞交綠卡申請。不過,因各人的情況不同,申請的具體情況以及雇主的支持程度不同,EB-3第三優先的升級與否應充分考慮自己的具體情況,與自己的專業律師和雇主一道做出決策。

三。將勞工(職業)移民類升級為婚姻移民類。這一策略只適用於正在申請或可以申請勞工(職業)移民的外籍員工有美國公民為配偶的情況。這裡要特別注意兩點:一是婚姻關係必須是真實的而且能夠持續長久。為了綠卡的婚姻,不是真實的。二是勞工(職業)移民類升級為婚姻移民只適用於有公民身份的配偶。如果配偶是永久居民(綠卡持有者),能夠遞交勞工(職業)移民申請的,仍有必要遞交勞工移民申請,因為永久居民配偶遞交的移民申請仍要等待很多年排隊。

四。將親屬移民內部升級。親屬移民類分為四大類:第一類為美國公民的未婚成年子女移民。第二類為永久居民的配偶,未成年子女和未婚子女。第三類為美國公民的成年子女。第四類為美國公民的兄弟姐妹移民。這裡面的類別基本表示申請綠卡所需時間的長短。比如說第一優先的美國公民的未婚成年子女移民目前大概需要等年時間,而第四優先的美國公民的兄弟姐妹移民則要等待長達十二、三年之久。除了上述四類優先類別的親屬移民外,還有幾種親屬移民不需要受移民名額的限制。他們是美國公民的配偶,美國公民的未成年子女和美國公民的父母。只要有條件成為這樣三種人,申請移民美國就方便多了。當然,能否真正遞交移民申請還必須依據具體情形而定。例如,有人在美國生了個小孩,成為了美國公民的父母,但她只能在她小孩21歲以後才能遞交移民申請。

上述介紹是謝律師為華人社區宣傳介紹法律信息而作,多半為學術探討性質,并非對個案的法律意見。如有自己的律師的,請諮詢自己的律師,因為他/她清楚你的案件。凡是謝律師事務所的客人或還沒有聘請自己的律師的讀者,如有具體問題,請諮詢謝律師。如需轉載,請勿刪剪,并請註明出處。電子信箱: help@xielaw.com 電話: (678)380-0698。地址: 1770 Indian Trail Lilburn Road, Suite 450, Norcross(Atlanta), Georgia 30093。網址: www.xielaw.com