



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

换房顺序：先买后卖，还是先卖后买

先后顺序不是感觉问题，是一道能算清的账

换房最纠结的先后手，其实是一道算术题：双份持有每月多少钱、现金能扛几个月，算清这两个数，再看带条件报价、租回、过桥贷款怎么搭——顺序自己就定了。

换房顺序：先买后卖，还是先卖后买

动手前先倒排时间线

1. 先卖后买：钱确定，报价有底气

先把旧房卖掉再买新房：预算实数，新房出价不用附带卖房条件，竞争力最强。代价是时间衔接——新房没到位之前可能要短租过渡或搬两次，旧房过户后短期租回（Leaseback）要在卖房合同阶段就谈好。适合预算紧、对目标社区房源不挑的人。

2. 先买后卖：搬一次家，代价是双份成本

先买新房再卖旧房：搬家从容，只搬一次，还能慢慢收拾旧房再挂牌。代价是双份持有成本——两笔月供、两份税和保险；而且旧房贷款还在账上，负债比会压低新房的贷款额度，预审时就要把两笔一起算。还要留足旧房卖得慢的余地，别把新房预算建在旧房「一定高价快卖」的假设上。

3. 带条件的报价，在卖方市场要慎用

以「旧房卖出」为条件的报价（Contingent Offer）保护买家，但在竞争激烈的市场里明显弱于无条件报价。条件也有强弱之分：旧房还没挂牌的最弱，已经挂牌的次之，已经签约待过户的最强。要用这一招，先和经纪人把条件写到最有利的版本。

4. 过渡资金的几个选项

房屋净值额度（HELOC）要在旧房还没挂牌时先开出来——挂牌之后多数贷款方不批。过桥贷款（Bridge Loan）可以把旧房净值先垫出来用，但费用和利率都更高，要看总成本而不是只看月供。无论用哪种，都不能把还没落实的资金当成确定预算写进新房报价。

5. 决策方法：先算能扛几个月

把顺序问题变成一道算术题：算清双份持有的月成本（月供 + 税 + 保险 + HOA，两套合计），再对照手头现金能从容扛几个月；能扛 4-6 个月且目标房源稀缺的，可以先买后卖；现金紧、旧房又不算好卖的，先卖后买更稳。最后把两条时间线倒排写进日历：挂牌、签约、过户、租回到期、搬家日，一环扣一环——衔接出问题，几乎都出在没人提前算这笔账。

这件事正卡在您的交易上？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

本指南为一般性信息，不构成税务或法律建议；具体情形请以持牌 CPA 或律师针对您个案的意见为准。

欢迎转发给有需要的朋友。