

## 美国贷款买房流程一步步跟你说

首先介绍一下在美国买房的基础知识：  
interest rate 利率  
Fixed rate mortgage 固定抵押贷款利率  
利率固定不动，风险较低  
适合适合打算长期持有房产，长期风险承担力较低、追求稳健的买家  
Adjustable rate mortgage (ARM) 浮动利率  
初始利率比固定利率低，但往后利率会随指数 (Index) 浮动。开始浮动的年限和利率增幅皆事先规定。  
如 7ARM、还款时间 30 年，代表前 7 年利率不变，往后每年根据市场情况浮动调整。  
短期风险而言，浮动利率比固定利率来的低，但长远角度风险也是较高的。适合中短期投资者或持房年限短的买家。  
loan terms 贷款期限  
常见的有 15 年、20 年、及 30 年 mortgage type 房贷种类  
Conventional Mortgages 常规贷款  
一般是固定利率，而且国家机构不保障  
FHA Loans FHA 贷款  
由 Federal Housing Administration 联邦住宅管理局提供，对借贷方有保障。  
Special Mortgage Loan 特殊贷款  
如 USDA loans, VA loans 和 Jumbo loads, 这些贷款需要借贷方达到申请要求才

可以申请。  
具体流程：  
1. 首先需要明白你可以贷多少钱，根据总额制定你的购房金额：去银行申请 pre-qualification letter 或 pre-approval letter 贷款预批准信。  
信上会写明借贷方可借款额度，也可以证明买家通过了银行的基本条件。  
需要注意的是，这封信不代表银行一定会贷款给买家，它需对买家购买的房屋及风险进行深度分析才能做出决定。  
2. 找想买房子  
3. 为想买的房子正式申请贷款，可选择当下的利率也可选择在 application 后到 closing 前的任意一天的利率。  
4. 咨询律师关于购房资料等细节可以确保购房要求以及购房截止日期。  
5. 找到在价格范围内你喜欢的房后就可以出价 make a offer。  
offer 需要中介帮忙准备。出价信里会包括出价金额以及你的要求。  
要求是为了保护买方，一旦发生对买方不利的情况，买方可以减少损失。有 inspection contingency 房屋检查发现房屋情况不好需要维修，mortgage contingency 贷款不通过需要退出买方还能收回定金，pest inspection contingency 害虫检查后有严重



重情况买家可以退出竞争。  
当然如果买家要求太多，卖房会选择要求少的 offer。所以如何在众多的买家中凸显优势表现出买房的竞争力？你需要一位经验丰富的地产中介来帮忙。  
6. 卖家接受了买家的出价后，双方会签署一份由双方律师准备的 purchase and sale agreement 购房合同 (P&S)。里面涵盖了最后价格及各项条款。

7. 与贷款机构沟通好，确保在购房合同写的交款期限内通过贷款。  
一般外国人贷款机构审批时间会长至 2 个月，需要在购房合同上写清楚日期。  
8. 可结束交易 clear to close 代表的是买房的贷款机构通过了贷款申请，已准备好了资料以及款项。  
9. 与买家的中介，买家，贷款机构人员，律师约好交易结束日期去签交接合同。

## 精打细算没错！但是这些费用不能省



精打细算的实在人在买房时就更加精打细算了，基本上奉行能省就省的原则。在国内买房，通常准备好购房、装修、契税等开支就差不多了，基本上不会再有额外的花费；

但是在美国买房，除了基本的花费外，有些费用千万不能省，那么就跟小编一起来看看，在美国买房那些不可避免的费用吧！  
1. 贷款起始费  
这里需要说明的是，如果买家购房需要

贷款经纪人或公司，那么贷款起始费就是给他们的服务费。  
一般贷款起始费约为贷款总额的 1%。各位买家在选择经纪人或公司前最好多比较，选择更靠谱的贷款经纪。  
2. 信用检查费  
买家在选择贷款公司的同时，贷款公司也会对买家的信用做相应的调查。  
3. 估价费  
贷款公司在核实房产的公平市价后，才能对买家的贷款申请给予回复。贷款公司会根据房屋的所在区域及大小计算出合理的估价费用。  
4. 土地勘测费  
买家在寻找到合适的贷款公司后，贷款公司可能会提出对所选房产进行专业的土地勘测，以此来确定地产的大小界线。  
为避免贷款公司提出的土地勘测费不合理，买家需要事先知道该房产所在地的平均费用。  
5. 验屋费  
在美国买房前验屋能较大程度上确保

买家的利益。除了对基本的房屋结构做检查外，漏水、虫害等问题也可以做相关检测。根据买家不同的检测要求，费用在 150-500 元不等。  
6. 律师费  
美国部分地区规定房产交易时需要律师在场，所以买家选择的房产正处于此，那么这笔费用则无法避免了。  
7. 托管账户费用  
托管账户的费用没有具体的规定，会按照各地区、贷款公司、贷款类型的不同来收取费用。要注意的是，如果房产定金低于 20% 以下且通过美国联邦住房管理局第一次买房贷款者，会要求强制成立托管账户。  
8. 产权过户费  
房产买卖中，过户公司作为第三方的中介机构将保证买房钱款的安全。过户公司可以选择贷款公司的推荐或买家自行寻找。  
9. 额外保险费  
如果选择的房产位于多灾地区，那么为了买家的利益可以投保，为房产购买额外的保险。

## 木材贵爆了！建筑商停工，美国房价又高了



木材价格不断飞涨，不论是整修或新建房屋都极其昂贵，房屋开发商面对木材帐单动辄高出数千或数十万元，有些迅速将成本转嫁购房者，有些决定暂停兴建，以静制动，此作法可能让多年来因供应短缺不断推高的房屋售价，进一步向上攀升。  
木材期货价格 5 月初达到最高峰，比去年同期上涨逾三倍，此后价格虽略下降，但仍比去年同期高两倍以上；分析师表示，疫情导致木材价格持续上涨，恐怕要等 12 到 18 个月才会恢复原有水平。  
房屋开发商 California Landmark Group 总裁卡汉 (Ken Kahan) 表示，在木材价格是最初预测的三倍后，他已暂停洛杉矶地区 50 多套单位公寓兴建项目；“大宗商品的这种情况，好比世界上下颠倒了，需要稳定下来。”  
卡汉本来期盼木材价格会很快稳定，几个月内可重启建屋计划，但希望恐将落空。  
因为，民众趁疫情时整修房屋或改建空间更大房屋，这些建筑商都需要大量木材，但木材供应商误以为疫情期间需求会下降，因此停产；经销商也暂停购买木材并出售库存，导致供需失调。  
另外，没有足够工人或工厂可加工木材，供应商和分销商无法立即扭转现

况；从事木材交易的 Westline Capital Strategies 首席执行官库塔 (Greg Kuta) 表示，“就算疯狂赶工，也无法让一切恢复原状。”  
公司与工业供应商联系采购平台 Thomas 首席执行官巫佛夫 (Tony Uphoff) 则表示，美国过去依赖的加拿大木材，近年来供应量也减少了；2017 年川普政府对加拿大进口软木征收 24% 关税，多家加拿大工厂关闭，“这是造成我们今天供应链有问题的起步。”  
房地产市场火爆，今年兴建新屋量确有上升，但一些建筑商开始放慢脚步；有些建商暂缓既有兴建计划，有些则抱怨就算有钱也找不到供货来源。  
全国房屋建筑商协会 (National Assn. of Home Builders) 指出，木材成本不断上涨，新建房屋平均成本增加近 3 万 6000 元，部分开发商设法将此成本转嫁出去；该组织 4 月调查发现，大多数建商现在都采“升级”合同，倘若建筑成本上升，买家付完头期款后，建商仍能提高售价。  
全国房屋建筑商 Tri Pointe Homes 首席执行官鲍尔 (Doug Bauer) 表示，尽管房价上涨，但买气不见疲乏，房屋销售速度反而更快；但鲍尔也说，他们决定放慢销售房屋，以反应不断上涨的木材成本，为房屋做出更合适定价。