

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 害虫检查后发现有不



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
他们的手续费。
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
有律师在场，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
觅空间更大房屋，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。