

# 在美国出售房屋要走这九个步骤

## 1. 决定是否聘用经纪人

卖家经纪人称为 Listing Agent, 买家经纪人称为 Buyer Agent / Selling Agent。美国并没有法律规定房屋买卖一定要通过经纪人, 但却有法律规定在房屋买卖中, 卖主须依照法律进行某些步骤。

在美买卖房屋的手续非常繁琐, 如果你对美国房地手法规很熟悉, 那或许可全部自己来, 否则还是会建议透过专业经纪人处理会更加省事, 经纪人除了能代替卖家处理在交易过程中的各种交涉、协商、谈判等包含法律事务在内的大多数业务环节, 维护卖家最大权益, 也能避免因处理不当所产生的法律纠纷。

此外, 专业的经纪人了解市场行情且讯息灵通, 可建议最具竞争力的合理房价, 并促进成交机会。

## 找地产经纪人的好处?

专业地产知识: 能为买家协商最佳条件与价格, 并确保买家利益。

专业分析评估: 为卖家分析地产附近的环境、学区、发展潜力、升值潜力等, 订出最佳售价。

熟悉整个地产交易过程: 房屋买卖是个严密复杂的过程, 为买家统整眼花缭乱的文书合同是经纪人最基本职责, 从看屋、出价、审查卖方房屋声明、开立及填写代书说明、审查初步产权报告、房屋检验报告和代书结案, 并与买家经纪人谈判, 协助卖家各个步骤, 可替卖家省却许多时间精力。

广大供应商网络: 好的经纪人会有一群值得信赖的供应商网络和专员人员名单供卖家参考选择。

## 经纪人佣金?

在美国房地产买卖交易中, 经纪人所赚的钱就是所谓的佣金 (Commission), 基本上买家经纪人与卖家经纪人的佣金都是由卖家支付 (仅极少数状况是买家付)。当屋主主要卖房时, 卖家经纪人会将房子放到市场上, 并会于成交后收取一笔佣金 (假设 6%)。

而这笔佣金中会有部分是要支付给买家经纪人的 (例如有 3% 是要分给买家经纪人), 因为是买家经纪人带潜在买家来看房子的。

买卖家的佣金拆帐比例以合约为准, 不同公司可能收费不同。不少卖家会想要省佣金而决定自己卖房, 当然最大优点是省下要付给卖家佣金, 但建议买家经纪人的佣金还是不要省, 不然应该不太会有买家经纪人愿意带潜在买家来看你的房子。

## 2. 订出精准售价

这一点是决定房屋脱手快或慢的关键, 你不想卖太低, 但订过高也很可能会导致房子防人问津, 毕竟买家也会做比价。做好市场调查, 评估房子所在地区的房地产市场, 了解所在社区内其他的房产交易情况, 并识别房产的弱点与卖点, 并订出一个合乎常理的售价。

可参考该社区过去 6 个月的相似销售物件成交价去制定售价。通常正式上市的前 15 天是曝光率最大的时段, 也是能吸引最多买家来看房子并出价的时点, 请把握。

一个了解当地市场的经纪人能进行调查并评估, 协助并建议卖家一个具竞争力的房屋售价。此外, 你也可请专业估价师进行订价。订价当然也是有策略! 若想尽快售出, 卖家经纪人可能会建议降低上市价格来快速吸引买家上门, 从而减少房屋上市时间 (这过程中当然也牵涉到很多谈判技巧, 有些房子最终的成交价甚至还比最初开价高出许多)。

## 识别屋子的问题

除了地点, 房子本身的状态也是影响售价的一大因素, 无论是重新装潢或老旧不堪都会影响。若房子或结构有重大问题, 屋主是有义务发现出来并诚实说出的, 例如腐烂、白蚁、石棉、屋顶漏水、地下室淹水等会造成建筑损坏的问题。每州都有规定屋主需诚实指出的问题范围各有所异, 诚实为上策。虽然说在房子过户前都会先经过正式检查的过程, 但如果最后在这部被买家发现重大问题而取消交易, 着实也是浪费双方的时间与精力呀。

## 3. 包装房子打造好卖相

除了专门 Flip 房子, 这里当然不是要你花大钱去大整修, 而是做好内外清洁, 修整一下庭院、清洗一下地板、车库或粉刷一下墙面、把家具摆放恰当等等, 总之就是让房子看起来干净明亮具吸引力, 让买家觉得成交后就能直接入住好省力。只要包装做得好, 也是可以有效提升售价! 把房子打扮得美美的, 也能拍出具吸引力的广告照片, 有利于房产上市时能第一眼就吸引潜在买家。

厨房和浴室也是买家观察重点, 别忽略!

有些人会透用 Home Staging 来包装美化房子, 由专业人员挑选恰当的家具摆饰来突显房子优点并藏住缺点, 打造出最佳的室内氛围, 让潜在买家参观房子就能马上幻想自己住在这里, 提高诱因。(毕竟若是空荡荡的房子, 买家看了也会比较无感, 无法确实感受此空间得潜在可能性)

## 4. 正式上市

当价格确立、广告照片拍摄等一切就绪后, 就可以将房屋具请情况输入到各大卖房网站, 让其他经纪人与买家能浏览。研究显示高达 90% 的买家会在网络上搜寻房屋物件, 所以房屋的广告照片很重要。房屋开放参观 Open House: 经纪人通常会在周末开放一般大众进入屋内参观, 吸引一些买家。屋前销售标志、宣传资料、社群媒体等各种行销广告方式都能使用。

## 5. 与潜在卖家交涉议价

房子正式上市后, 就会陆续收到买家的出价函, 卖家可视对方的出价与其他条件去做决定要接受 (Accept)、再协商 (Counteroffer) 或直接拒绝 (Reject) 对方的出价。若对买家的出价及条件满意的话, 即可签署合同, 达成交易。收到买家出价合同时, 除了价格考量, 同时也需审核其他条件, 例如买家的经济状况、是否有银行贷款预批准证明 (Pre-Approval Letter) 或银行现金存款证明、买家提出的附加条款内容 (Contingencies) 等, 仔细挑选买家最自己才会有保障。与潜在买家进行再协商 (Counteroffer) 时, 卖家可以要求调整任何细节, 如金额、附加条款等等。价格谈判过程是由卖家经纪人与买家经纪人进行谈判。

## 什么是附加条件 (Contingency)

附加条款是保障买家的方式, 最常见的附加条件有三种: Loan、Appraisal、Inspections, 在这三项非买家主观意愿的情况下, 可于约定期间内无条件中止交易并拿回买家放在第三方公证托管公司 (Escrow) 中的全额订金。有些买家会在这部分做条款调整来吸引卖家同意成交。

## 1) 房屋检查保护期 (Home Inspection Contingency)

在加州买主一般有 17 天的反悔期。买家需在这段时间内进行 Home Inspection, 拿到验房报告后, 买方经纪人可就维修事宜与



卖方交涉, 看是进行维修或补贴维修费等。在这段时间中若买家决定不买了, 买家都可因任何因素中止合约、拿回全数订金。有些买家可能会将 17 天检查天数缩短, 来吸引卖家成交意愿。

有些买家会在出价钱就先做房屋检查 (Inspection), 然后在出价上就不会有房屋检查的附加条件, 也让出价较具竞争力。也有买家不取消房屋检查附加条件, 但表示仅用来了解屋况而不要求卖家修理或再议价。

## 2) 鉴价附加条款 (Appraisal Contingency)

在 17 天内, 贷款银行会对房屋做鉴价, 确保价格合乎市值, 买家的最终贷款金额会以此鉴价金额为准。若鉴价金额低于成交价很多, 买家可选择取消交易不买了, 或自己补差价、或与卖家协调降价。

## 3) 贷款保护期 (Loan Contingency)

签订合约后, 买家需在规定的 21 天内成功贷款出来。若贷款保护期内无法申请到贷款, 可选择另间贷款银行, 或直接取消交易拿回全额订金。

若超过贷款保护期, 有些买家会与卖家协调再延长时间, 卖家也可要求买家 Remove Contingency 来保障交易 (代表买家不能将订金取回了), 或请买家将 Escrow 的订金拿出、直接取消交易。

## 4) 其他 (Others)

减少对卖家的要求, 如 Closing Assistance、Home Warranty、Appliances 等。或尽可能配合卖家希望的时程与条件, 提供卖家便利, 例如当卖家急脱手时, 可尽量缩短整体作业时间、将 Closing Date 提前; 或是有些卖家希望卖掉后能先以出租方式继续住在屋内一段时间在搬走。

## 6. 签署合同并交由第三方公证托管公司接手进行买卖过户手续

在协商交涉后, 若卖家对买家所提出的出价与附加条款等皆满意的话, 那就可正式签署合同。接着买家会将订金存入第三方公证托管公司 (Escrow), 并开始后续的所有权认证、买家贷款、过户、检查报告等步骤, 直至一切手续皆合法完成后, Escrow 才会将房子产权交给买家, 并将钱款交给卖家。

买家需遵守双方协议的付款日期; 卖方则须确保房屋完整性与交屋日期, 并通过买家安排的房屋检查。买家若签约后因故反悔或无法成交, 订金有可能全部没收, 除非购屋合同列有附带条件 (Contingency)。一般而言, 贷款买家的整体购屋交易时间从进入过户交易算起, 至少需要 30 至 45 天。现金买家则较快, 约 7 至 20 天可完成 (资金皆已在美国时)。

## 卖家应为买家购买产权保险 (Title Insurance)

产权保险是指保险人承诺若产权存在产权报告 (Title Report) 中应记载但却遗漏的瑕疵和纠纷, 且给被保险人带来损失时,

保险人将负责消除产权瑕疵与纠纷, 或由其保险金额范围内给予赔偿。

包含伪造、欺骗、欺诈、登记错误、侵占、错误签字、前房主违反建筑规范、测量图错误、律师造成的错误失职、前房主欠缴地税、产权上无效贷款、未记录的特殊土地使用和通行权等。

通常卖家会为买家购买产权保险, 保障买家, 确保产权干净, 也保障产权方面若出现问题的赔偿, 包含所有重新恢复拥有产权的法律费用。投保金额是房子成交价, 产权保险通常是一次性费用且一直有效。

## 7. 配合房屋检查、房屋估价、产权过户调查 (附加条款期间)

买家在这段期间会进行附加条款中的相关项目, 如安排做房屋检查、房屋估价、产权过户调查等。此时卖家须配合进行个步骤, 并提供房屋周边环境报告 (Seller's Disclosure)、白蚁检查 (Termite Report) 等合约里要求的档案文件供买家审阅。买家在房屋检查后若发现问题, 买卖双方应共同讨论要如何处理 (承担费用或适当降价等)。

## 产权过户调查 (Ownership Inspection)

在签署购房合同约两周后, 美国专业产权过户机构会进行过户调查, 调查卖家产权是否清晰, 确认没有问题后会出具产权过户档。

## 房屋报告 (Seller's Disclosure)

加州规定卖家需提供关于房子的一些报告, 如前期屋主产权报告 (Preliminary Title Report)、白蚁报告 (Termite Report)、自然灾害报告 (Natural Hazard Disclosure)、Condo 社区法规 (销售 Condo 才须提供)、周围污染物报告等卖家所知的房屋任何问题报告等。加州房地产交易手续中, 规定卖家须提供买家白蚁报告。惯例做法是卖家在交易最后步骤前请白蚁检查公司出具报告, 如需杀除白蚁, 将根据买卖合同签订的条款进行。

## 8. 取消附加条款 (Contingency Removal)

走到这里, 买家应该都已顺利完成贷款、房屋鉴价与房屋检查, 且无任何异议了。此时买家须签署取消附加条款, 让此交易才更加确认。

## 9. 签署产权让渡书, 完成过户手续并交屋 (Close Escrow)

卖家要签署产权让渡书将产权正式移给买家, 产权公司会完成房屋产权移转手续并在政府 County 完成过户登记。完成过户手续后, 卖家会从 Escrow 拿到扣取应付费用后的房款。卖家需要按合约规定时间离开房子, 将钥匙交付给买家。

买家会在过户截止日前将头期款余款和各项买卖文件手续费存入 Escrow。

在签字 Close Escrow 完成过户前, 买家会在经纪人陪同下对房屋内外作最后检查 (Final Walkthrough), 确认维修项目等皆如约完成。

# 美国移民购置房产前的十一个基本常识

## 1. 海外买家的身份能否购买美国房地产?

绝大多数情况下, 美国房地产市场对购买者并没有居民或公民的身份要求, 也没有签证方面的特别规定。美国是一个移民国家, 欢迎海外人士在美国投资或购置房产的, 在买房方面几乎没有任何的限制。

## 2. 中国人可以购买美国哪种类型的物业?

美国各州法律规定不尽相同, 但绝大部分州不限外国自然人及法人 (公司、机构) 购买一般的居住性和商业性房地产, 包括东西海岸主要的市场: 加州、佛州、纽约州等等。

## 3. 购买美国房产的优势有哪些?

美国房产永久产权; 市场稳定抗通胀, 年增值 8%~15%; 全部精装修; 面积采用套内面积 (阳台, 走道, 车库不包含在使用面积内); 资金由产权公司监管安全可靠; 可自住可投资, 租金净回报高; 购房可贷款, 通过财务杠杆实现资金利益最大化。

## 4. 购买美国房产可以移民到美国吗?

目前移民美国需通过特定的移民项目实现, 也有助于您获得在美的信用记录。

## 5. 中国人在美国办购房贷款首付最低多少? 最高可以贷几成?

外国公民在美国购房首付比例最低为 30%, 也就是说最高贷款比例为 70%

## 6. 美国贷款买房目前的贷款利率是多少? 贷款利率分哪两种方式?

目前贷款利率为 4.2%~4.5%, 分为固定贷款利率和浮动贷款利率。

## 7. 购置美国房地产后, 还需要支付哪些费用?

还需要每月支付物业管理费、财产保险费以及房地产税, 总计为房价的 1.5% 至 3%。

## 8. 在美国买房, 什么是房产税 (Property Tax)?

房产税顾名思义是房产屋主每年向当地市政府缴纳的税种。房产税一般按年计, 区域越好, 房产税相对贵一点。一般讲, 房产税是用于市政、县郡、学区、社区大学及其它政府机构。

## 9. 美国购房过程中的产权保险是什么?

美国购买房产, 必须进行产权保险, 以

保障交易过程中客户的利益。产权保险公司在房地产买卖交易中以第三方的身份全程参与。内容包括: 产权核查、产权保险、资金监管、过户登记等。

## 10. 产权公司是什么?

产权公司隶属国家或州政府部门管辖, 并且拥有其颁发的资金监管执照, 其资金流动受政府严格监管; 另外, 产权公司需要缴纳一定金额的保证金 (类似银行准备金), 以备特殊情况下向客户赔偿。

## 11. 买方过户费用 (Closing Cost) 通常有哪些?

每套房不一样, 在房价的 2% 左右。