

找房难+贷款被拒！在美国买房遇麻烦怎么破

的确,购房是一件极其复杂的过程,还要与各类人等打交道,要想控制整个局面是不可能的,而且也不可能按照事先的计划进行。不过,住房购买过程中的一些麻烦其实都很典型,一起来看看这篇文章或许可以帮助购房者提前做好准备,并在出现问题时学会如何应对。

1、信用评分低于预期
尽管获得抵押贷款变得越来越容易,但仍然需要至少760的信用评分来获得最优惠的利率。

如何处理:如果分数过低,有可能是信用报告出现错误,可以到网站annualcreditreport.com 查查是否有错误或身份被盗。

2、抵押贷款申请被拒
即使有良好的信用评分,如果放款人看不到良好的债务与收入比率或银行账户文件,他们可能会对放款人说不。

如何处理:提前准备必要的文件,并多选择几个贷款人。如果仍然被拒,可能需要花费一些时间修复信用评分或寻找价格较低的房屋。

3、与家人发生矛盾
购买房屋所带来的压力让家人关系紧张。根据最近LendingHome的调查显示,十分之六的千禧一代和X世代(1966-1980年出生的人)表示他们在购房过程中与另一半的意见不合。

如何处理:在开始找房子之前就要对关键问题进行详细讨论,并切记齐心协力。有半数夫妇表示,在买了新家之后,他们的关系更密切了。

4、找不到喜欢的房子
目前库存非常紧张,住房销售非常迅速,特别是要买过渡房或准备立即搬入的购房者,买不到房是个大问题。

如何处理:尽可能快地去找房子,并事

先做好房贷预批,以便在看到喜欢的房子时能及时提供。总之,不要操之过急,有时等待好过后悔。

5、在出价时失利
在库存紧张的情况下,一个性价比不错的住宅往往会引来多个买家。

如何处理:尽量不要被情绪引导,做出不理智的消费。提前做好预算,并了解其中的浮动空间,并坚守这个价钱。

6、抵押贷款文书难以完成
即使已获得预先批准,贷方在整个过程中还会要求提供更多的文件和其他材料。

如何处理:提前准备,以便快速提供所需文件。但无论准备得多么充分,都要为贷款人提出的另外要求做好情绪准备。

7、估价低于报价
这种事正变得越来越普遍,特别是在昂贵的住房市场。

如何处理:找当地的评估人员寻求帮助。如果估价依然很低,那么需要仔细考虑是否修改报价,因为房屋的价值不尽如人愿。

8、检查过程中发现问题
每次房屋检查都会发现一些问题,但如果出现维修成本很高的,或以前未发现的问题,例如基础或屋顶的问题,会令人不安。

如何处理:与卖家重新谈判,考虑是否愿意降低价格,以便可以根据购房者的承受范围进行修缮,或者自己动手可以解决的问题。如果双方无法达成妥协,最好放弃。

9、产权不清
如果某房产有留置权,或卖方以外的其他人提出拥有所有权,则购买无法完成。

如何处理:直接与产权代理人沟通,了解如何解决出现的问题。购买产权保险,以涵盖产权代理人错过的问题。

10、卖家要退出
有时人们会在感情上难以割舍居住了



很久的房子,或者想买更高的价钱,这些都可以让卖家改变主意。

如何处理:在大多数州,作为买方没有太多的追索权。但是,卖方通常需要支付购房者与交易相关的所有费用或其他费用。

11、抵押贷款利率上涨
贷款期间利率上升意味着每月还款数量增加。

如何处理:如果得到了一个很好的利率,最好锁定它以防止发生变化。大多数贷款人向借款人提供30天的免费锁定。

12、银行改主意
按揭批准是根据购房者在申请时提供的信息。在提交申请之后和结束之前,购房者如果信用评分或工作情况发生变化,银行可毁约。

如何处理:预先批准后不要开任何新的信用账户,并与贷款人讨论任何潜在的工作变更。

13、最后验房不顺利
理论上说,最后对房屋进行验收只是一个手段,以确保房屋情况与当初报价时一致,而且在检查过程中可以了解到此前提出的问题是否都已解决。因为有的时候,会发现新的问题,或发现谈妥的修复不符合要求。

如何处理:尽早安排最后的验房,以确保有时间处理任何潜在的问题。

14、入住后发现新问题
除非卖家有意欺骗,否则屋里的任何问题都需要购房者自己负责。大多数州都有法律规定买方“按原样”接受财产。

如何处理:仔细阅读检查文件。考虑购买房屋保修险,它可以保证在居住的第一年或两年内进行一些维修的花费。还可以建立一个紧急基金,以便拨出资金来支付需要解决的意外维护问题。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖



在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘
欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区



房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179