

# 在美国买房遇麻烦怎么办？诀窍全在这里

买房对于美国人来说是一生中需要做出的最大的财务决策之一，所以毫无疑问，其中的焦虑程度可想而知。

据《财政时报》报道，最近 Owners.com 调查的近四分之三潜在购房者表示，他们预期，在购买过程中会出现压力，其中许多压力来自财务方面。另一项 NerdWallet 最近所做的调查发现，42%购房者在这个过程中很紧张，32%称心情复杂，21%表示恐慌。

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，随侨报网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](http://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，并多选择几个放款人。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。

## 8.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意。

## 9.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。

## 10.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。

## 11.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，或者想卖更高的价钱，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。

## 12.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。

## 13.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。

## 14.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。

## 15.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。

## 房贷利率上涨是否应先买套便宜房子？怎么算“我”现在买多少钱的房子最合适



自 2020 年下半年以来，房价一直在上涨，现在的房价已经到达了几年来的最高点。

尽管房贷利率在 2020 年下半年跌至创纪录的低点，并在整个 2021 年保持在低位，今年却一直在稳步攀升。3 月，在美联储计划在 2022 年实施多次加息的消息传出后，利率大幅上涨。最近，平均 30 年期贷款达到 5%，这是多年来未见水平。

如果你已经有买房的打算，并且根据 2021 年的贷款利率确定了购房的价格范围，你可能需要处重新定一个预算了。

怎么算现在你能买多少钱的房子？作为一般规则，你的住房成本不应超过实得工资的 30%。当我们谈论住房成本时，不仅仅指贷款本身。相反，还应包括你的财产税、房主保险费用、HOA 费用(如果有的话)和私人贷款保险(如果有的话)。

假设去年年底，基于 80,000 美元的首付和 3.8% 的 30 年期贷款利率，你设置了 400,000 美元的预算上限。而现在，为了以 5% 的借款利率(现在你可能需要支付的 30 年期贷款)最终获得大致相同的月供，你需要将购房价格限制在 360,000 美元。所以其实

相差还是挺大的。

这里假设的是你的首付还是和以前一样的 80,000 美元。如果你从去年年底开始就一直在尝试买房，但运气不佳，那么你可能已经存下了 10,000 美元。

或者，你可能刚刚获得了一笔巨额退税，你可以将其用于支付首付。如果是这种情况，你也许可以坚持原来的 400,000 美元的上限。

无论哪种方式，在利率高得多的情况下计算这些数字，你最终都可能需要对预算进行一些调整。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金 FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

**Dr. Ryan Yuan** 15245 Shady Grove Rd  
(410) 988-4451 Suite 310  
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

**赖志成** 注册税务师  
Enrolled Agent  
独立保险代理人  
Independent Insurance Agent

代理多家 A 级保险公司

- 提供个人，自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176  
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

人寿保险 养老金保险 资产规划  
伤残收入保险 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险

**纽约人寿**  
《财富》杂志美国百强企业之一  
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 养老金保险 资产规划
- 伤残收入保险 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

**袁菲** Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员

三十年专业经验

703-628-2608 (手机) 703-723-1299 (维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071