

# 美国购置新区房 9 件事你应知



在美国，购买新房与二手房有不同的游戏规则，简单的说，二手房的卖家一般是屋主，买家可以与其讨价还价；而买新房，卖家一般是开发商、建商，价格大多是公订价。另外，买新房未必由房地产经纪代理，可自行购买，但相对风险也得买家自行承担。这里小编整理了一些“买新房之道”，供各位买家们参考。

### 1. 售楼处登记

首先买家要清楚，开发商不会因为您没有买方经纪人而给您优惠价格，相反，通过经纪人反而有时会帮您争取到一些优惠。所以在选购新房时，建议要找到值得信赖的地产经纪人一起去选购。而且经纪人会提供您很多专业建议和消息，购屋过程中，您的权益也会得到多一层保障。

而您如果第一次参观新房时没有带经纪人，自己直接在售楼处登记了的话，您就放弃了拥有买方经纪人的权利，买方的权益就无法得到很好的保障了。在售楼处登记后，您就可以通过电子邮件，接收到该小区的相关信息更新。

### 2. 贷款预批证明和房款资金证明

买家要了解清楚该开发商是否要求您提供贷款预批证明 (Pre-Approval Letter) 才允许您购房。另外，是否必须通过他们指定的贷款经纪人办理预批。如果是全额现金购买房子，是否也需要他们指定的贷款经纪人查阅您的银行资金证明。越早按照开发商指定的步骤完成这些证明，才能够保障您尽早有资格选购房屋。

### 3. 了解买房方式

现在的新房很多需要抢购，开发商可能有不同的售房方式，例如：采取排队，先到先得；电子邮件通知售房，并根据回复先后顺序购房；抽签买房；按登记的先后顺序；或按照提交贷款预批证明的先后顺序买房。事先一定要了解清楚售房方式，并提前做好准备，才能够尽早购买到心仪的房屋。

### 4. 了解房屋所在地点的优缺点

房屋附近是否有高速、大马路、火车站、机场或工厂等噪音源？是否是路冲？周围有没有高压线、垃圾场等负面影响的问题？校区如何？是否属于地震带、水淹带或周围有没有污染源等等。

### 5. 了解房屋本身的优缺点

了解房屋的朝向、格局、装修用料、建筑商的声誉，还有房屋是不是 Condo? HOA 月费多少？以及月费包括哪些管理费用？HOA 对房主有哪些限制（宠物、停车、出租房屋……）？小区是否有泳池，健身房等等。

### 6. 卖房的流程

卖房流程，每家建筑商的要求会有些许不同。一般来讲，在选购好房屋当天，会要求买家先交订金 (5,000~ 房价 5% 不等)。之后一般在 1 至 7 天内要求回去签订正式合同。签正式合同之前反悔的话，订金可以拿回。

签约后，一般也会有几天反悔时间，具体要看合同的细节。如果房屋还只是基础建设阶段，之后一段时间售楼处会通知买家去选择装修材料。再之后就是交房前 30 天左右通知买家交房日期，买方就要马上着手办理贷款申请，以便能够在交房日时顺利付款过户。

### 7. 签约时的注意事项

注意签约后是否有反悔期限？还要留

意合同上的毁约的惩罚条款、交房延误的条款、因买方延误过户的惩罚条款、房屋的保修内容和期限。

### 8. 准备购房资金的注意事项

如果买家是外国人，要清楚在国外的资金汇到美国是否有限制？要找到可靠的渠道，保证按时汇款过来。如果需要贷款，并且有部分资金需要从其他帐户转入自己帐户，尽量在申请贷款前的两个月办妥，以避免银行追查资金来源。

如果有部分资金是家人赠予的购房礼物，要跟贷款的银行确认最多可以有多少资金为礼金，另外该笔资金一定要从送礼人的帐户转出，并留存好所有汇款收据。

### 9. 交房时的注意事项

交房前会有检查房屋的机会，您可以花钱请专业验房师来检查，也可以自己进行检查。建议尽量详细的检查，并要求开发商及时修理所有发现的问题。交房前打电话将水、电、煤气、垃圾等帐户转到自己名下。从卖房处领取所有钥匙，包括大门、信箱、小区泳池、健身房等的钥匙，最后您就可以尽情享受您的新房了。



**徐 捷**  
*Jane Shue*

(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

## 金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



**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



在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...



**周 芳**  
*Amy Zhou*

NMLS#212791

手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

## 大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

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

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

**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

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com



**Steven Hao**

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
- 氡气(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