

# 第一次在美国买房？这些步骤你知道吗

对于考虑买房的我们，无数次下定决心却都没有落实，除了房子不称心，价格没有在预算内等客观原因，

最大的原因除了拖沓就是对未知的恐惧了吧。那么今天就一起来熟悉一下购房的基本流程，做到知己知彼，有备而来：Buy Consultation 咨询很多客户面对我提出面对面咨询，了解需求的提议时总会提出疑问：需不需要为此付费？是不是浪费时间？我的答案是：我们的佣金是在房子成功交易后由卖方支付的，除此之外没有其他费用。

完成咨询更是十分必要，在这45分钟左右的的时间里，我们会以聊天+问答的形式了解您的购房需求，比如理想的房屋类型，独立屋还是平层？购房区域，城里还是市郊？需不需要考虑学区和周围环境？希望房子有地下室还是阁楼，需不需要露台？等等。

这些需求我们从浅入深，了解的越细致就越能在接下来找房的环节帮您节省时间，以最快的速度找到最大限度满足您需求的房子。

Get Pre-Approved 拿到房贷预批证明如果您已经拿到了预批证明信，我们会建议您带着证明信前来咨询。一方面是因为有些卖家在首次看房前会要求我们证明客户已经 pre-approved。

另一方面我们也可以保留一份电子版记录，找到合适的房子您准备好提交 offer (买房协议)的时候我们可以第一时间将 Pre-Approval 和 offer 一起发出，尽量规避客户心仪的房子被抢走的风险。

如果您还没有机会寻找挑选到适合自己的信贷人员和公司，我们也可以为您提供一份我们合作许久的信贷人员的联系方式及名单。我们会建议客户一一联系这些信贷人员，选择合适的推进。

Find Your Home 找到合适的房子前面提

过，邀请您来做 Buyer Consultation 的目的是为了可以更加细致了解您的购房需求，从而帮您找到符合您心意的房子。

我们会同时在伊利诺伊州的房源系统 (MLS) 以及我们公司 (RE/MAX) 内部的数据库中您的购房需求记录在册，系统有新的房子上市时我们会第一时间邮件通知您浏览。筛选出合适的房子后我们就可以预约去看房啦！Make An Offer 提交协议看房的过程可长可短，有的客户看了 2-3 套就可以选到中意的，有的客户可能需要看几十套才能知道自己真正喜欢什么样子的房子。无论过程长短，我们充分尊重客人的节奏和决定。

选到符合您心意的房子后，您需要和我们确认您希望提交购房协议。之后我们会根据您的房子对比附近售出的类似房子进行价格分析 (CMA)，从而给您提出关于提交价格的合理建议。Offer 提交如果卖家满意我们的价格接受我们的 offer 就可以到下一步啦。

Submit Earnest Money 交保证金/押金从卖家签好名发回合同的那一刻起的 24 至 72 小时内，您需要将准备好的保证金交到第三方托管账户内。保证金的金额通常是购房金额的 1%-3%。这笔钱会在交房当天返回给您，从您应付的 Closing Cost (过户结算费) 中扣除。

举个例子，如果您交了 \$3000 作为保证金，过户结算时需要交 \$10,000，那么过户当天就准备 \$7000 就可以了。值得一提的是，如果在购房过程中发生贷款未批或特殊事件 (contingencies)，您可以停止合同，拿回之前交的保证金。

Hire An Attorney 聘请律师找到一个合适的地产律师可以令整个购房过程更加流畅。地产律师会协助您完成买卖合同，产权调查，完成房产交割以及售后的登记。一般律师的收费会在 \$500-\$700 不等，交房



时付清即可。

Loan Application 正式提交贷款申请届时您的贷款专员会联系您提交贷款申请剩余的所需材料。

Get An Inspection 房屋检查房屋检查并不是必须的步骤，但是出于对您大笔消费的保护，我们强烈建议您完成房屋检查。平层一般收费在 \$300 左右，独立屋的价格在 \$400-500。

房屋检查专员会将屋内外情况进行仔细勘查。大到房子的地基和屋顶是否有问题，小到门把手是否松动，都会记录到房屋报告中来。

我们会根据报告进行评估确认是否有大问题需要建议您终止合同。如果只是平常的问题，我们会给出专业意见，要求卖家维修，返现 (根据我们的估价) 或者降低房价。

Order Appraisal 预约房屋价值评估银行的地产评估师会对您购买的房子进行评估，确认购买价格与市场价格相符。

Secure Financing 贷款核批贷款核批之后贷款专员会开具预备交房证明，买家律师将和卖家律师预约过户交房日。

Conduct Final Walk Through 过户前最后验房过户签署各种文件前的最后一步就是验房了。一般安排在过户前的一天或半天。如果有任何问题，双方经纪人会和双方律师合作沟通协商解决问题，保证您拿到手的房子称心如意。

Go To Closing 过户/交房日我们会提前和您沟通好时间和地点，我和您的律师都会出席。在签署所有过户贷款文件以及支付过户结算费及房子首付后，您会拿到新家的钥匙。



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051 (C)  
janeshue@gmail.com

**金牌房地产经纪人**

**徐 捷**      **杨 莉**

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

*Lily Yang*

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



240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

- \*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!



在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以入云...

**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 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

**认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA**

**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

Licensed, insured  
**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com



**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



**Steven Hao**

**HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查** 240-441-0668  
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