

在美国如何用最少的钱买到最合心意的房子

自次贷危机以来已有590万栋房屋被法拍，尽管法拍屋数量逐年减少，但一些州法院审查程序缓慢导致房屋上市时间推迟，完成法拍过程也年年加长，去年达630天，有的甚至超过1000天。这意味着在纽约、新泽西、内华达、阿肯色等尚有大量积压法拍屋的州份，今年会有比较活跃的法拍活动。那么，在美国置业，怎样用最少的钱买到合心意的房子？

以下6条经验之谈，可以帮你买到如意的法拍屋。

1、买未经检查的法拍屋要小心

在拍卖会上竞价前，买方通常不能进屋更不能验屋，顶多是看看房屋外观，往窗子里瞄一眼，同邻居聊聊房子的近况。所以买方必须有面对意外情况的准备，比如你可能要驱逐赖著不走的前屋主，维修被其蓄意破坏的水电管道，补买被搬空的厨房家电、被拆走的热水和灯具等，有时不经意就花去成千上万元。就算没搞破坏，至少房屋保养做得不会很好，这都要花钱。

2、通过地产经纪买银行屋较放心

在拍卖会上流标的房子，产权由债权方银行拥有，成为银行屋。银行通常会进行一定的维修，并雇一个专精法拍的房地产经纪来推销这栋屋。潜在买方可在经纪人安排下进屋看房，这样就可知道自己要不要买，以及买的是什么样的房子。

3、对花多少钱才能让房子可住人，要心里有数

好的法拍屋仅仅是空关着没人管几个月，只有草地荒疏、油漆剥落之类小毛病。但有的不大修就不能住。银行屋不像短售屋，后者是自有住宅，现屋主有义务告知他们了解的房屋问题，但银行无需对银行屋的状况进行说明，所以你最好花个三五百元请验屋师，再找个持照营建商来根据检查出的问题估计维修费。一般要花费买房钱的10%来维修及改建才能达到可居住的条件。但要记得验屋师不能看到墙后、地板下，以及天花板上的情况，一些大毛病也许看不出来。而且银行如果“依现状出售(as-is)”，是不会因验屋结果而修屋，或降低售价的。

4、了解相似房屋售价多少

你可登入Realtor.com，查询在你考虑入手的法拍屋附近、最近出售的相似房屋，看它们实际售价多少。就算你没办法了解屋况，但有挂售照片可参考，而且你能了解到同类房屋大概的呎价、均价、以及总价范围。价格特别低的就别看了，这可能是家庭成员之间的买卖，不能反映



市场价。

5、出价要有竞争力

买法拍屋的人主要是抱着捡便宜的心理去的，但如今情况不同，法拍屋少了。过去，你出价时，可以除去市价20%作为维修费。不同地区情况不同。在俄亥俄州Akron，法拍屋低于市价的66%，而在圣地亚哥，法拍屋跟一般房屋售价无异。不过也别过虑，银行不会无理性要价，且每多一天持有物业它们就多一天损失。

6、积极筹措购房款，不打无准备的仗

现金买家当然最受欢迎。在美国置业，如果你要贷款，最好拿到贷款预批信，准备好定金，向卖家证明你是认真要买房，也有能力让房屋过户，这可以加大你的竞买成功率。但你也了解，大部分银行不愿给屋况极糟的房屋做抵押贷款。在一般房屋买卖中，卖家可能会按买方贷款银行要求修屋，但银行可能不会，贷款银行也就不同意在房屋失修的情况下放贷。但若是自住房，你可尝试申请联邦住屋及都市发展部(HUD)的203(k)房贷方案，它是待修缮房设计的贷款。



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

- 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

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

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com



HAO-SPECT Home Services

郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com



Steven Hao

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