

# 加州买房:购房流程 一目了然 成竹在胸



前按照合约和白蚁报告,完成房屋白蚁的清除和修缮。

## 9. 取消购房附带条款 Contingency Removal

在美国为保护买家权益,经纪人通常会协助客人在合约中拟定三个附带条件,作为最后买房的缓冲,但是卖主有权接受或不接受。如果卖主同意,一般在合约中会注明在17/21天内去检视以下三个问题,如果17/21天内买主觉得以下有任何一个问题都无法获得满意的解决,买主可以终止交易,拿回订金。这三个附带条款如下

1) House inspection contingency: 进入买房转户过程后的17天内发现房屋有任何问题,买家有权拿回定金,取消合约,全身而退。

2) Appraisal contingency: 进入买房转户过程后的17天内,如果估价报告不理想,买家有权拿回全部定金,取消合约,全身而退。

3) 从进入转户过程的21天内,如果买房贷款无法得到银行批准,买家可以有权拿回定金,取消合约,全身而退。

一旦过了17/21天买房缓冲期,买主觉得没有任何问题,并且签署同意取消这三个购房附带条款,房屋即将进入过户的最后阶段。如这时买主反悔,订金可能拿不回来,也可能牵涉到其他违约责任。

## 10. 房屋的最后检查 Final Walk Through

在房屋最后完成交易前5天内将由买方经纪陪同买家对房屋内外作最后检查,熟悉门锁和家电使用方式,并且确认维修项目的完成,但是此一检查并不构成取消买房的借口,买方可以继续要求卖方必需依合约执行未完成的项目。

## 11. 购买房屋保险 Home Insurance

美国法规规定,如果房屋有贷款,屋主必须买房屋保险,主要是火险和责任险。房屋保险依房型,屋况,房价有所不同,一般一年的保费在\$500-\$1200。

## 12. 最后成交 Close Escrow

如果有贷款,银行大约需要三周时间正式批准贷款。买家这时会被通知去公证交易公司签署贷款文件,电汇缴付余额。产权公司会去当地郡政府完成房屋产权过户手续。买卖双方交接钥匙,房屋交易正式结束。

## 1. 有执照全职专业房地产经纪 人 Licensed Professional Real Estate Agent

加州法律对于房地产买卖法规复杂严谨,所以房地产经纪人都必须经过严格的考试,获得本州的房地产经纪执照才能从事房地产买卖。法律也规定买方经纪人一定要维护买方的利益,依照客户需要提供市场分析与房源,协助客户运用资金,顺利买房。美国是由卖方负责买卖双方经纪人的佣金,买方不需支付经纪人任何费用。

## 2. 经纪人全程陪同看房 Property Tour

经纪人会根据买家的要求与预算,帮买家选择合适的房源,并且陪同看房,直到买家选中满意的房子为止。

## 3. 签订买房合约书 Make Offer

选定目标后,买方经纪将对该房产做全面的市场分析,详细的解

释合约,提供合理的市场价给买主参考,协助买主签署合约。买主必须提供购屋资金证明,一般卖方只接受美国境内的银行资金证明。如果贷款的话,需要附上合格的贷款预批信。

## 4. 进入过户交易过程 Open Escrow

加州的房屋买卖需要通过第三方公证托管公司 Escrow Company 来完成,以保证买卖双方的利益。

正式购房合约与您的定金(惯例约为房价的3%)一起进入公证托管公司,定金会放在专门的信托帐户保管,由公证托管公司主持进行相关产权转移,税务支付,文件签署,资金交割,交易法规的执行等。

## 5. 房屋检查 Home Inspection

在进入买房转户过程后,买方自行负责房屋检查项目。买方将

雇用美国有执照的房屋检查公司,对所买的房屋进行一个全面的检查。房屋检查公司会出具房屋检查报告,将所发现的问题列出。买方经纪将根据此报告所体现的问题与卖家协商维修。在美国,卖家有权选择维修或不维修,买家相对的也可因为房屋检查报告的问题严重而取消交易。

## 6. 申请贷款 Apply Loan

如果需要贷款,整体购屋交易的时间从进入买房转户过程后,一般需要30-45天(vs. 现款买房12-15天)。买主必须依照银行要求,尽快提供所需要的文件,配合银行的流程,才可以在有效的时间内取得银行的贷款的最后批准。

需要贷款的客人,银行将由认证的第三方评估机构对房屋进行估价 Appraisal。如果估价比成交价格低,买主可以有三种选项:(1) 当房市抢手,卖家不愿降价时,由

买家自行补足贷款不足的差额 (2) 与卖方协商成交价,达到银行评估结果 (3) 买主中止交易

现金买家也可以自行请有执照的估价公司来评估房价,作为参考。

## 7. 审阅房屋相关文件 Review Seller's disclosures

美国加州房地产法规非常保护买方权益,当房屋进入买房转户过程后,卖方必需提供多份的房屋相关报告给买家。有产权报告,白蚁报告,在地自然灾害报告,周围环境报告等。这些都可以帮助买主了解屋况。

## 8. 白蚁检查 Termite Inspection

加州的房屋多以木质结构为主,房屋交易法规定可以要求卖方做白蚁检查报告与修缮。白蚁报告需由有执照的白蚁公司检查并提供白蚁报告,如果需要清除白蚁,通常会要求卖主在交易结束之



## 国家人寿集团

### 生前福利万全保

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

**丁昌永 & 吴家玲**

Steven Ting Alice C. Wu

**区域经理**

**240-731-8283**

(招聘兼职/全职经纪)



**保险规划 · 退休规划 · 年金计划**

**教育基金规划 · 遗产分析及规划**

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850  
 维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22180

5-115

保单贷款与提款会减少保单的现金价值和和死亡理赔金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(NL) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

## 赖志成

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

## 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 ●养老年金保险 ●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



**袁斐**

Fanny Yuan

特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员

**二十五年  
专业经验**

6901 Rockledge Dr.  
#800 Bethesda,  
MD 20817-1817

5-071

**Agent, New York Life Insurance Company**  
 703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)  
 301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com