

房产经纪人就是房屋中介?

美国房产经纪人不完全等于房屋中介, 美国房产经纪人制度科普

对大多数购房者和投资人来说, 决定买房后的第一步就是选房。在美国, 也有很国内类似的房屋中介服务, 中间人通过买卖房子和租售房子赚取佣金, 这个中间人叫做房产经纪人。虽然美国的房产经纪人和国内的房屋中介听起来相似, 实际却很不同, 今天优投房的小编就通过比较美国房产经纪人和国内的房屋中介, 为大家科普美国的房产经纪人制度, 了解这一点, 才能顺利迈出美国购房的第一步。

美国买房了解这一点很重要
美国的房产经纪人和中国房屋中介不论从他们的主要职能、准入门槛还是报酬方式上, 都有很大的区别。

国内的购房者对于房源的信息相较于房屋中介很不对称, 特别是二手房市场, 购房者通常需要房屋中介了解市场上的房源, 而提供更全面可靠的房源信息也是各个房屋中介公司的核心竞争力。通常来说, 一套房子可以通过多个房产中介进入市场, 而且房产中介只能看到自己公司系统内的房源信息, 不了解别人的信息, 所以对整体市场把握不全面。房产中介会努力找客人, 如果房子价格优惠, 多个中介之间还会出现互相

竞价抢房的局面。

而在美国, 房源信息相对公开透明, 买家可以在互联网平台上看见在售的房源。(通过优投房网站 utofun.com/homes 查看美国房源信息) 美国房屋成交, 70%都是买家自己找到的。对于美国房产经纪人, 其价值更多在于作为交易顾问。

说到这里我们先为大家科普下美国的经纪人制度。在中国, 房产中介给人的感觉就是帮忙“卖房的”, 而在在美国, 房产中介除了帮助房东卖房还帮助购房者买房, 通常买卖双方都有自己的中介代理人, 分别保护买家或者卖家的利益。这样会避免中介为了快速成交, 不实吹嘘房屋的情况。在美国, 卖方的中介把房子挂到市场上, 有人需要看房就帮忙安排时间。买方的中介则带着客人到处看房, 寻找合适的房子, 帮助客人争取最好的价格, 处理购房合同。当然, 也会出现买卖双方使用同一中介的情况, 比如美国卖房中介会向社区邻居展示房子 (open house), 这样有兴趣买房的人可以在没有中介带领预约的情况下去看房, 如果满意的话, 也可以通过卖方的中介来成交。

所以相比于中国房屋中介, 美国房产经纪人作为交易顾问, 更深入参与了购房流程。房产经纪人主要通过三点帮助购房者

完成交易。
一个是帮助购房者根据购房目的了解本地的学校, 社区特点, 市政规划等;

另外, 美国的房产大部分为独栋别墅, 每个房子都不一样, 所以要求经纪人了解房屋结构, 可以给用户提供建议;

最后, 也是最重要的一点, 好的有经验的房产经纪人是房屋价格谈判的专家, 可以计算房子的市场价值, 与对方经纪人进行价格谈判, 撮合交易。

美国房产经纪人从业都要持有有效执照。以西雅图地区为例, 第一次取得执照, 需要先上 90 个小时的房地产课程, 包括合同、法律、金融及市场营销等方面的知识, 取得执照的经纪人还要定期参加测验考试, 接受再教育, 以保证房地产经纪人的专业水准和服务质量。每两年重新参加考试, 每次更新执照, 需要学习 30 个小时的课程。因为美国房源已经相对公开透明, 对于房产市场和房屋情况的专业知识的掌握以及社区信息掌握, 是美国房产经纪人最能体现价值的地方。好的房产经纪人年入百万美金, 也有不少从名校 MBA 毕业。

在中国, 消费者先是选择目标区域规模大的几家中介公司, 找上多个中介人员来提供服务。在美国, 消费者则是根据经纪人的

口碑来做选择。通常会通过朋友推荐, 网络搜索等途径, 选取三到四个经纪人进行面试, 确定一个最适合自己的经纪人来提供服务。在美国, 一个经纪人向买家提供了某个房屋的信息, 那么这个房屋就只能通过这个经纪人来成交。

相对而言, 美国买房更加透明、公开, 法规对消费者的保护也更好。在美国的买卖房屋的整个过程中, 有许多的第三方机构来协助房屋买卖的进程, 如房屋估价公司, 房屋检查师, 公证公司, 银行、以及经纪人, 产权保险公司等等, 每一个机构都在买卖过程中发挥自己的功能, 保证房屋买卖的公平和合理。

在国内买房, 房产中介费用通常由买方负责, 买卖一套房大概的佣金是 1-3%, 很多情况下是可以跟中介私下商量的。房屋成功交易后, 中介公司通常会拿走交易佣金的 80% 以上, 而促成业务成交的业务员却仅仅只能拿到小头。

在美国, 交易佣金则属于经纪人, 经纪人仅需向经纪公司缴纳固定的日常管理费用。另外, 美国的房产交易佣金由卖家支付, 通常是交易房价的 6%, 卖家经纪人与买家经纪人各获取 3%, 买家则不需要向经纪人支付任何费用。

房地产专版





维州全职房地产经纪人 1-124

孙辉 Mark Sun

Samson Properties

为您服务! 觅得梦想家园 / 理想投资物业!

\$\$\$分享佣金! 提供过户帮助! \$\$\$

卖房佣金 4.5% 起收, 买房佣金 1% 起返, 根据房屋价值可商讨。节省您的卖房和买房成本。

新旧房屋买卖, 租赁, 免费提供房屋市值评估报告

(202) 361-9756 Email: marksunrealty@gmail.com



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



安居房屋检查

1-174

- 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

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

认真仔细, 专业耐心

服务 MD, VA

专业认真

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

James Lee 240-888-0219

fucoinspectionllc@gmail.com

仔细耐心

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程 (加盖、改建)

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

MD Licensed, VA Certificate & Insured



郝氏房屋检查

郝氏房屋检查

240-441-0668

HaoSpect@gmail.com

www.hao-spect.com

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



Steven Hao

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