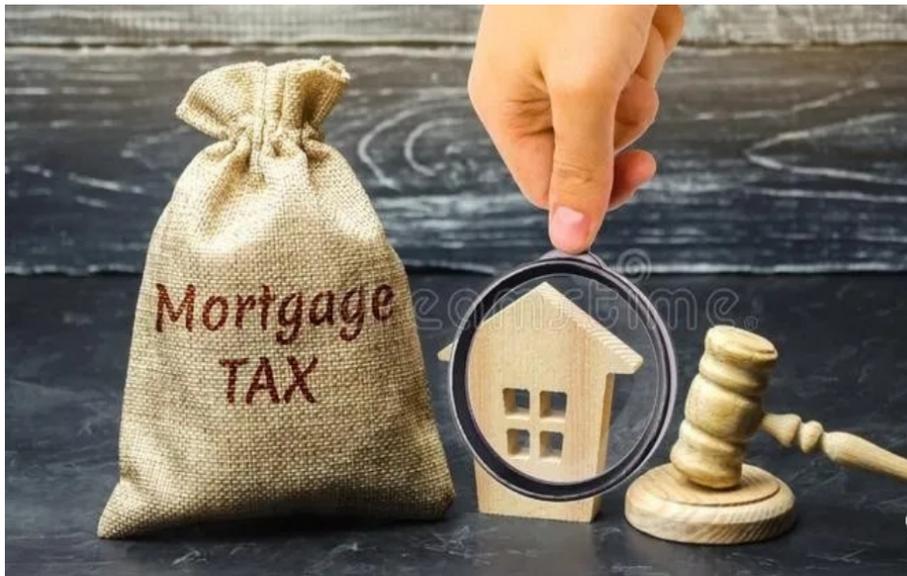


不打无准备之仗~买房前需要做哪些准备



对于首次买房的人来说,找房前做好万全准备,才能让后续买房顺利进行。
选房贷

大银行、信用合作社和非银行的贷款机构都有很多房贷选择。重点是要先确定有多少钱可付头期款?另外,可借助其他工具

减轻负担。例如联邦住房管理局(Federal Housing Administration)的FHA贷款头期款和信用分数要求较低,但利率高。

重要的是,要先对房贷金额进行资格预审或获得预先批准,以便了解贷方愿意贷款多少。在线金融理财管理公司 Personal Capital 副总裁 Amin Dabit 提醒,最好不要借出核批的最大贷款金额,以免日后负荷不了。

找房子

重点包括:从网络搜寻开始,找出适合的房价区间、考虑目标地点附近的其他地区、请经纪人陪同到目标地区看看。可以到 Zillow、Trulia、realtor.com 或 Redfin 等网站搜寻房屋买卖信息。

出价

房贷预先批准是出价的重要依据。如果看上热门地段,必须迅速出价。除了价格,买方如果提出房贷预批信、愿意让卖方有更多时间搬家,都有助于胜出。

成交

递交的购房申请被接纳后,需要请专业人员为新购置的房子做全面的检查,包括水

电煤气、门窗、房顶、地板、厨房、卫生间、房子的整体构造、虫害等检查。如果检查结果不显示,卖方有严重的欺骗行为,你可以有权不买。

中国的购房者不要忽视了白蚁的检测,因为洛杉矶的房子居住时间长了,或多或少都会招来白蚁。房子居住五六年后也不要忘了请人检查一次。

卖方决定卖房之后,要进行一连串作业;首先是「物业交易公证」(escrow),包括付保证金/押金、签约,由第三方保管押金或保证金以确保双方在交易过程中诚实、公平,有时房贷机构要有这个环节才批准贷款。接着是针对房子进行尽职检查(inspection),查明房子是否有任何问题,可能会影响买方愿意支付的金额,或搬入前是否应进行维修。

接着是获得房贷批准。借贷机构将根据该区类似房屋的售价敲定贷款,若发现房屋售价与估价有差距,买方可能要拿出现金弥补差额,此外可能必须提供新的收入证明、债务和资产等详细资讯。

最后是再次仔细看看房子,正式成交。

请注意!在美国买房过程中不能说的话

不论你是首购族或房市老马,准备买房子都会很兴奋。但是对卖主或代表卖主的经纪过于坦率,可能导致买房吃亏、后悔莫及。

所以在你开始物色房子前,记得尽量不要向卖主或他的经纪说这几句话:

这是我梦想的房子!

想处于对你有利的谈判地位,就应像扑克选手不动声色,否则卖方知道你对房子爱得不得了,他就可多赚些钱。

你为什么卖房子?

绝不要问屋主为何卖屋,不但不礼貌,还可能造成令人不自在的场面,也许屋主离婚、换工作、甚至更糟的原因,但都与你无关,若有出价战就可能对你不利。

这张沙发真难看

不要告诉卖主或其经纪,他们装潢或挑家具的品味低,以免激怒他们,选另一名买主。

我想马上打掉这道墙

卖方在这栋房子有很多回忆,若听到买方想大手笔改造,可能拒绝买方的出价或提高价钱。

我付得起(某一数字)的钱

房地产经纪说,购屋者绝不要向卖主或其经纪,谈论融资或支付全额定价的能力,否则有碍取得最公平房价的谈判过程。

住在这里好吗?

你可与邻居聊天了解小区,让他们主动提供信息,但不要提出侵扰性的问题,以免

让人担心你是恶邻。

你绝对买不到这个价钱!

也许你不会为买这栋房而出某个价钱,但是身为买方,最好不要声张你的想法。即使你觉得定价过高,但有可能仍处于小区类似房子要价的范围。

我愿付(非常低的)价钱,怎么样?

出价时,采取你的经纪建议,不要叫经纪向卖方多次出超低价,否则会让卖方觉得被侮辱,认为你不是认真的买家。

房产价值不增反降的装修,千万不要做

我们在美国的房地产很多时候会随着市场的情况涨跌,很多人都希望是自己的房屋保值,因此很多人认为通过房屋改造能增加房屋自身的价值,但是在改造的过程中,如果改造的不合市场需求,反而会影响房屋的价值,我们简单总结了如下的相关装修注意事项帮大家更好的增值房屋:

1. 厨房装修过于高档

经过调查,绝大部分厨房经过高档翻新后,仅能回收约54%的装修成本。但是恰恰相反,小规模而精緻的厨房查装修,可能更加吸引绝大部分购房者的目光。对于我们绝大部分房主来说,更加务实的翻新、更加使用的家电,对于购买

者及房主来说是两全其美的选择。

2. 找专业的人做专业的事

很多人喜欢自己尽量做房屋的简单装修工作,这样可以节省装修费用。但是同时也会随之出现油漆不匀、牆皮脱落等等问题,由于自身并不是专业做装修的,而自己在装修时又没有太多经验,常常会适得其反,造成房价降低。因此,尤其在一些表面工作上,雇用专业工人,达到自己和买主想要的目的才有助于达到提升房价的效果。

3. 盲目扩充房间面积

很多房屋本身面积较小,而这种房屋如果不考虑整体的空间,盲目在较小屋内减少一卧室,可能会

导致其他房间空间变小,带来房屋功能下降,生活不方便等问题,最终导致降低房屋售价。

4. 合理使用地毯

随著人们审美的变化,居家生活中很多人更加喜欢地板,因为地板更为保值。而如果选择新硬木地板,可明显增加房屋价值。相反,大面积的使用地毯,不光影响房屋整体的视觉,还会造成房屋装修落后时代,影响房屋价值。

5. 随意佔用房屋土地面积

举个简单的例子,很多人认为拥有一个游泳池,将会增加房屋的功能,跟家吸引买家。但是他们却忽略了任何不想维护游泳池或为泳池投保的买家,都会将游泳池视



为房屋缺点,若想提高房屋售价,不值得加建泳池,因为将不会收回成本。因此,在我们想佔用房屋土

地加建时,一定要视市场的需要来确定,并不是加建的越多,房屋越有价值。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

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

为您 保驾护航

纽约人寿 NEW YORK LIFE
《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

Agent, New York Life Insurance Company

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

袁菲 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
二十八年 专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071