

# 美国买房攻略 | 牢记这些买房注意事项 美买房才能不后悔 (上)

受安土重迁思想影响,我们中国人都爱买房子。来了美国之后,许多人也将买房作为了一件人生大事:美国买房需要哪些条件?有什么买房流程?在美国买房值吗?有哪些注意事项?这些都是我们无时无刻都在思考的问题。

美国大多数地方的房子价格不算高,很多人只需要有一份稳定的正职,就能负担得起。然而,在美国买房还是存在不少坑,一不注意就可能浪费不必要的时间和金钱,又或者错过自己心水的房子。

对于第一次买房子的小伙伴们来说,收藏这一份攻略,牢记一些买房时的注意事项,便可以少走弯路,不会为这个人生重要的决定感到后悔。

## 美国买房注意事项

### 付清其它贷款

如果你准备申请房贷(Mortgage)来买房子,最好在申请之前先将之前的车贷等贷款付清再申请,这样可以更容易通过审批,也可以申请到更高的房贷额度。

因为银行是根据借款人的还款能力来审核贷款资格,如果本身有其他债务,特别是类似汽车贷款等需要每月偿还较大金额的分期付款(Installment Loans),则会大大降低银行批准的房贷额度。尽可能还清其他贷款,申请房贷的时候就可以拿到较高的贷款额,拥有更高的购买能力,也就有更多的房屋选择。

### 提前准备好足够的首期及过户费用

虽然现在也有不少房贷有低首期甚至零首期的优惠,但如果买家能拿出至少20%

的首期款项,则可以免去之后强制性的房贷保险(Private Mortgage Insurance)费用,相当于省下一大笔长期费用。

通常银行在审批贷款的时候,需要查看借款人的银行账单,确保借款人能拿出足够的首期和过户费用款项。而且这笔钱不能是突然出现,一般要求要在账户里存60天以上,确保这笔钱不是借款人临时另外贷款得来。否则的话,借款人需要提供额外文件证明款项来源,会比较麻烦。

比如说现在很多年轻人买房都需要国内家人提供首付的支持,那这笔汇款就需要家人写信注明是“gift money”,而不是借款等等。在办理这些业务时一定要问清银行的工作人员,以免不必要的麻烦。

## 提前准备好 Pre-Approval Letter

Pre-Approval Letter 是银行给贷款申请人出具的贷款预审批信,根据个人信用分数、收入以及存款等实际条件给出的贷款预算,是一份向卖家表示自己有能力支付这个房价的有力证明。如果你有看中的房子,向卖家出offer的时候就要提供这份预批信。

事先找银行办理好房贷的预审批程序,不但可以加快买房进程,也可以更清楚的了解自己到底能买得起什么价格的房子。以预批的贷款额度来确定自己能负担的房价上限,以这个定价标准来搜索房子,能够避免选好房子以后才发觉自己买不起的失望。

另外,在办理房贷预审的过程中,也可能发现自己的信用记录问题,如果发觉信用报告记录有误,应该及时提交修正。如果信用报告里有坏记录,或者错误记录问题比较严重的,建议等信用报告修正好再尝试重



新申请贷款。

### 了解各地的房贷补助项目

除了普通房屋贷款(Convention Loan)外,美国政府也有提供一些帮助首次购房买家的房贷项目,比如首期可低至3.5%的FHA Loan,购买一些农郊地区的房屋可以申请零首期的USDA Loan,退伍军人可申请VA Loan等等。

部分地区还有提供首次购房的补助项目,比如:

- 1、HUD的Good Neighbor Next Door项目,为执法人员、消防员、紧急医疗技术人员和教师职业人士提供特定地区房产房价五折优惠;
- 2、NHF Down Payment Assistance 为合

资格人士提供高达5%贷款额的首期/过户费(Closing Costs)补助金;

3、HomePath Ready Buyer Program 则为合格人士购买指定房产时提供3%过户费用补助。

另外还有不少地方政府也有类似的为首次购房买家提供首期、过户费、房屋装修等的补助项目,小伙伴们在申请贷款的同时也可以了解一下本地有没有这种补助可以申请,或者就能省下一笔费用了。NerdWallet网站总结了各州的贷款及补助项目,有兴趣的小伙伴们不妨查看一下。

未完待续 下期新世界时报同版面。  
文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。



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

## 金牌房地产经纪人的

**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最低要价!  
\*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

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- 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

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.

1-164  
仔细  
耐心

**James Lee 240-888-0219** fucoinspectionllc@gmail.com

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



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



**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
- 氡气(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