

美国买房攻略 | 牢记这些买房注意事项 美买房才能不后悔 (中)

接上期

找个好经纪

美国的房产交易大多数会由房产经纪代表处理。在一般情况下,卖家先跟卖家经纪(Seller's Agent)签订协议,将卖出房价的X%定为经纪佣金,卖家经纪可以同时代表买卖双方(Dual Agent)处理交易,如果买家另有自己的买家经纪(Buyer's Agent)的话,最后买家经纪所得佣金会从卖家经纪的X%佣金里分成。

所以在某种程度上,请独立的买家经纪帮忙,买家自己是不需要额外付经纪佣金的。而且自己找的经纪代表的是自己的利益,他们的专业可以为买家在买房时提供很多有利的经验,并确保交易过程中的手续和文书处理等一切顺利。对于第一次买房子的小伙伴来说,找一个口碑好的买家经纪帮忙会轻松很多。

另外,在部分地区,一些买家经纪为了招揽客户可能还会让利,将其中一部分所得佣金返现给买家(Commission Rebate),选择这样的买家经纪也可变相省下一笔钱。如果你所在州允许rebate的话,可以在选择买家经纪的时候事先询问对方是否会提供rebate。

怎样选择一个好的买房经纪人?大家可以先在网看看这些经纪人的介绍评分及工作经验。一般找一个专做指定区域房产的经纪人,会更加专业、更了解该区域的情况。如果有朋友推荐他们合作过的靠谱的经纪人,那就更加安心省事了。

选择适合自己的房子

美国的房子有很多类型选择,例如独栋的Single Family Home、联排Town House、公寓式的Condo,还有Mobile Home等等,小伙伴们应该根据自己的实际需要来选择。比如说,喜欢更多私人空间想要大花园的话,选择Single Family Home比较好;但如果不想花太多时间维护花园、想要更多其他设施的话,公寓会更合适。

社区环境也是买房考虑的重点因素,比如说附近的学校怎么样、查询周围的犯罪报告(Crime Reports)、附近的医院超市和其他社区设施如何等等。如果看中了一个房子,可以多花些时间在附近兜风,看看不同日子时间里附近人们的活动,更好的了解这个社区。

事先清楚列出自己最想要的房子相关的设施,明白自己需求,在茫茫房市中查找起来就不容易迷茫,可以更快的筛选出适合自己的理想房子。

另外了解房屋出售的淡旺季也很重要。像8月份之前的在市场上流动的房屋会比较多,因为新学期开始前许多家长都在考虑换房换学区,所以房屋的选择也会多;在圣诞节前后大家都将精力放在过节上,因此是房市的淡季,建议过了这段时间再进行house hunting。

实地看房

不要光靠网上的图片和资料来选房子,一定要实地看。在看房子的时候,要留意所有细节,不要不好意思去打开房门柜门到处看;尽量多问问题,尽可能的了解房子的一切,包括什么时候建成、什么时候翻新过、各种设施的年纪和维护记录等等。如果有需



要,可以要求再约时间重新看房。

尽可能多花时间去实地看不同的房子,这样才能有更好的比较,从不同房子的优缺点中明白自己的需要、做出更好的判断。

仔细了解合约内容/聘请律师

在房屋买卖过程中,以及之后的过户手续里,买家都要签署很多不同的合同、文件。一定要了解各份文件里的细节详情,所谓“差之毫厘、谬以千里”,一旦签名后合约就具有法律效力,了解清楚再签约,才能保证自己的利益。

关于聘请买房律师方面,各州的规定不同,像西海岸买房普遍不需要律师,而东海岸大部分州都需要律师参与合同、产权、交易、售后登记等流程,因此要先了解本州的规定。

如果没有律师的帮助,在合同中遇到一些不懂的法律术语,一定要咨询专业人士。在这种情况下拥有一个专门代表自己利益的买家经纪人很重要,他可以为你解惑,也可以会为你提供有利的意见或建议。

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



(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

- 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

1-174

专业认真

佳福房屋检查

仔细耐心

FUCO INSPECTION LLC.

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)

MD Licensed,

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

VA Certificate & Insured

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)



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

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