美国买房攻略 | 牢记这些买房注意事项 美买房才能不后悔（下）

接上期

房屋检验

在跟卖家讨价还价、卖家接受Offer之后，则会有验房（Home Inspection）的环节。有些卖家也会出示自备的验房记录，但自己聘请专业人士帮忙验房会更有保障，可以让你更加清楚房子存在的大小毛病。可以的话，最好可以跟检验员一起到场验屋，多问问题，将自己不懂的地方搞清楚。

房屋检验并不是家家都一样，所以一定要找有口碑的服务，而且自己也要了解清楚这个房屋检验包括什么内容，比如是否包含Radon、霉菌、虫害等等的检查。问清楚检验员是否会检查房子的所有部分，比如会不会上屋顶或者爬到地基空间里做检查等等。

不吸烟也会患上肺癌？警惕美国家庭中的这个隐藏致癌杀手

买房要避免的常见误区

在申请房贷期间不注意维护信用记录

美国的贷款审批跟个人信用分数息息相关，信用分的高低可以影响房贷的利率以及批核。

选房子买房子通常是一个漫长的过程，在房贷获得预审批准后，在正式结算前银行还是会再次查询申请人的信用记录，如果在这个期间申请人又新开了其他信用卡账户或者申请了其他贷款，很可能就会影响到房贷的最终审批。

以下攻略列举了一些会影响个人信用的行为：

美国信用分数详解，如何积累个人信用、改善信用记录

只向一家银行申请房贷

不同银行不同机构会有不同的贷款项目，跟购物一样，货比三家，你会发觉其实贷款一样有不同的选择。比如利率、比如Points购买、以及Closing Costs等等的差别，都能为你省下不少钱。申请房贷这种Hard Pull记录，在45天内所有相关hard pull只会按一次计算、不影响信用记录，利用这个时间段多跑不同银行办理贷款申请，你可以知道哪个贷款项目对自己更有利。

购买超出预算的房子

一般来说，不建议买家购买超出贷款预审批核价格的房子。虽然你可能能咬牙多付一些首期以同样的贷款额买下更高价格的房子，但是买房以后其实还有很多维护费用开销。

买房时的一系列过户费用，搬入新屋后的装修维修费用，以及地税、保险等一系列长期开销，这些都是一笔庞大的支出，而且这些开支随着房价提高也会增加。如果因为买下贵价的房子而没有留下足够后备资金，养不起房子的话，很容易会连房子都丢掉。

以下攻略列出一系列在美国的房屋维护费用，大家可以了解下：

美国买房容易养房难，这些隐藏费用可能每年要上万

没有为将来做好打算

一般来说，第一次选购房子的时候要为之后起码3-5年做好打算，因为你很可能会在这个房子住上超过这段时间。如果买房子的时候只考虑当前，之后发觉房子不够用或者不合适的话，就会比较麻烦。

不砍价

在买卖双方谈判过程中，买家通过适当方式砍价可以省下不少的费用，虽然offer和counter offer的来回过程比较花费时间。

比如说，你对房子某些方面不满意、或者在房屋检验时发现屋子有某些方面的问题，都可以写在offer里，要求卖家负责修复好、又或者相对降低房价；通常情况下Closing Costs（过户手续费用）是由买家出，但是买家也可以提出让卖家分担过户费用的要求。如果是在买方市场里，卖家很可能会愿意让利，以求尽快出手。

没买够房屋保险

对于很多人来说，买房子大概是人生里最大的一笔投资了，而想要保护好这笔财富，Homeowners Insurance必不可少。房屋保险有很多选择，选购合适的理赔范围以及足够保额的保险，才能真正起到保障的作用。

金牌房地产经纪人

徐健 Jane Shue

Profound Realty Inc.

(301)-217-9667(O)

杨莉 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

*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6000sft.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7000sft.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

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

240-731-8116（C）
lilyyanghomes@gmail.com

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认证氡气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

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

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 仔细耐心
FUCO INSPECTION LLC.

1-164

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

房检 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

Steven Hao

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