

# 第一次购房? 不妨先了解这些购房的专业术语

建议先了解几个关键的美国家庭交易术语能够协助您更好的了解购房的过程,也能够减少因为对首次买房流程不熟悉所造成的紧张。

在了解下面几个关键术语后,在与交易时所接触的专业人士沟通时会相对容易。

**Appraisal: 房屋估价:**

在签订房屋合同后,您会听到房产经纪人与您谈论房屋估价的事。房屋估价师会对房屋进行测量,评鉴,以对房子的价值进行公正的评估,并给予专业的估价报告。

**Closing Cost 交易费用:**

在房产交易进入尾声,随着交易的结束,您就需要付最后的交易费用。

交易费用是买方或卖方在产权转移前,在结束交易时所产生的所有相关费用。

**Contingency: 意外限制条款:**

“只有发生(完成) x,y 和 z 的情况/条件下,我们才会继续交易。”

买方或卖方都可以在合同内加上意外限制条款,这是购房合同中的一项关键条

款,可以因为由于特定事件的发生,合同的某些或全部条款将被更改或取消。

**Escrow: 第三方托管:**

在购房报价被卖方接受并签订后,您就会听到这个词。托管定义为中立的第三方,在交易完成前代持交易资金。

**Fixed Rate Mortgage 固定利率抵押贷款:**

当您与贷款经纪人会面讨论贷款方案时会讨论利率,固定利率抵押贷款的利率在整个存续期内保持不变。一般都是以30年期贷款为主。

**Adjustable Rate Mortgage 浮动利率抵押贷款:**

相反,浮动利率抵押贷款的利率可能会逐年变化,您将要与贷款经纪人讨论固定抵押贷款和可调整抵押贷款的方案优缺点。

**Hazard Insurance 房屋意外保险**

购买房屋保险是购房时所需的一部分,它可以防止因意外事件(例如火灾,暴风雨和故意破坏)对房产本身所造成的财务损失。



**私人抵押贷款(PMI)**

是的您不需要20%的首付款就能买房,但是,如果您选择将首付比例降低20%以下,则需要购买私人抵押贷款保险。PMI是一

种保险,如果您贷款违约,可以补偿贷方。

**Title: 产权**

在卖方将钥匙交给您后,产权也已过户给您! 产权是房地产所有权的另一名称。

## 轻松处理——买房中遇到的麻烦

据报道,最近调查的近四分之三潜在购房者表示,他们预期,在购买过程中会出现压力,其中许多压力来自财务方面。另一项NerdWallet最近所做的调查发现,42%购房者在这个过程中很紧张,32%称心情复杂,21%表示恐慌。

的确,购房是一件极其复杂的过程,还要与各类人等打交道,要想控制整个局面是不可能的,而且也不可能按照事先的计划进行。不过,住房购买过程中的一些麻烦其实都很典型,随小编看看这篇文章或许可以帮助购房者提前做好准备,并在出现问题时学会如何应对。

**1、信用评分低于预期**

尽管获得抵押贷款变得越来越容易,但仍然需要至少760的信用评分来获得最优惠的利率。

如何处理:如果分数过低,有可能是信用报告出现错误,可以到网站annualcreditreport.com 查查是否有错误或身份被盗。

**2、抵押贷款申请被拒**

即使有良好的信用评分,如果放款人看不到良好的债务与收入比率或银行帐户文件,他们可能会对放款人说不。

如何处理:提前准备必要的文件,并多选择几个贷款人。如果仍然被拒,可能需要花费一些时间修复信用评分或寻找价格较低的房屋。

**3、与家人发生矛盾**

购买房屋所带来的压力让人关系紧张。根据最近LendingHome的调查显示,十分之六的千禧一代和X世代(1966-1980年出生的人)表示他们在购房过程中与另一半的意见不合。

如何处理:在开始找房子之前就要对关键问题进行详细讨论,并切记齐心协力。有半数夫妇表示,在买了新家之后,他们的关系更密切了。

**4、找不到喜欢的房子**

目前库存非常紧张,住房销售非常迅速,特别是要买过渡房或准备立即搬入的购房者,买不到房是个大问题。

如何处理:尽可能快地去找房子,并事先做好房贷预批,以便在看到喜欢的房子能及时提供。总之,不要操之过急,有时等待好过后悔。

**5、在出价时失利**

在库存紧张的情况下,一个性价比不错的住宅往往会引来多个买家。

如何处理:尽量不要被情绪引导,做出不理智的消费。提前做好预算,并了解其中的浮动空间,并坚守这个价钱。

**6、抵押贷款文书难以完成**

即使已获得预先批准,贷方在整个过程中还会要求提供更多的文件和其他材料。

如何处理:提前准备,以便快速提供所需文件。但无论准备得多么充分,都要为贷款人提出的另外要求做好情绪准备。

**7、估价低于报价**

这种事正变得越来越普遍,特别是在昂贵的住房市场。

如何处理:找当地的评估人员寻求帮助。如果估价依然很低,那么需要仔细考虑是否修改报价,因为房屋的价值不尽如人愿。

**8、检查过程中发现问题**

每次房屋检查都会发现一些问题,但如果出现维修成本很高的,或以前未发现的问题,例如基础或屋顶的问题,会令人不安。

如何处理:与卖家重新谈判,考虑是否愿意降低价格,以便可以根据购房者的承受范围进行修缮,或者自己动手可以解决的问题。如果双方无法达成妥协,最好放弃。

**9、产权不清**

如果某房产有留置权,或卖方以外的其他人提出拥有所有权,则购买无法完成。

如何处理:直接与产权代理人沟通,了解如何解决出现的问题。购买产权保险,以涵盖产权代理人错过的问题。

**10、卖家要退出**

有时人们会在感情上难以割舍居住了很久的房子,或者想卖更高的价钱,这些都可以让卖家改变主意。

如何处理:在大多数州,作为买方没有太多的追索权。但是,卖方通常需要支付购房者与交易相关的所有费用或其他费用。

**11、抵押贷款利率上涨**

贷款期间利率上升意味着每月还款数量增加。

如何处理:如果得到了一个很好的利率,最好锁定它以防止发生变化。大多数贷款人向借款人提供30天的免费锁定。

**12、银行改主意**

按揭批准是根据购房者在申请时提供的信息。在提交申请之后和结束之前,购房者如果信用评分或工作情况发生变化,银行可毁约。

如何处理:预先批准后不要开任何新的信用账户,并与贷款人讨论任何潜在的工作变更。

**13、最后验房不顺利**

理论上说,最后对房屋进行验收只是一个手段,以确保房屋情况与当初报价时一致,而且在检查过程中可以了解到此前提出的问题是否都已解决。因为有的时候,会发现新的问题,或发现谈妥的修复不符合要求。

如何处理:尽早安排最后的验房,以确保有时间处理任何潜在的问题。

**14、入住后发现新问题**

除非卖家有意欺骗,否则屋里的任何问题都需要购房者自己负责。大多数州都有法律规定买方“按原样”接受财产。

如何处理:仔细阅读检查文件。考虑购买房屋保修险,它可以保证在居住的第一年或两年内进行一些维修的花费。还可以建立一个紧急基金,以便拨出资金来支付需要解决的意外维护问题。

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

**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** 《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

**袁菲** Fanny Yuan  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
纽约人寿  
优秀业绩奖会员  
二十八年以上  
专业经验

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)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071