

# 购房谈判递 offer, 你需要知道哪些小tips

在美国买房, 还有很关键的一步就是购房谈判递 offer, 也就是买方和卖方经过不断谈判协商最终达成对房子交易价格的一种共识。在这个过程中, 买家需要根据专业经纪人的建议填写申请书, 并且和卖方商定最终价格。所以, 在经过前期一系列买房准备后, 谈判递 offer 阶段的意义就变得尤为重要, 一不注意就可能前功尽弃。事实上, 这个谈判递 offer 的过程也有许多小技巧 and 需要注意的地方。

本文主要从递 offer 的全流程出发, 详细说明递 offer 的步骤以及注意事项, 供您参考。

在美国买房递 offer 应该怎么填写申请书?

如何预估美国房屋价格?

递 offer 过程中, 您需要注意什么?

1、在美国买房递 offer 应该怎么填写申请书?

在美国买房, 递 offer 过程中首先需要银行出具证明, 这里又有全款买房和贷款买房的区别:

01、全款买房

全款买房所出具的证明比较简单, 甚至只需要一张存款截图, 证明你有足够的钱买得起房子就可以了。

02、贷款买房

贷款买房的证明比较复杂, 需要银行出具可贷款资质, 证明买方可以贷款买房。但实际上, 一般银行不会出具证明, 只有一些费用比较高、利息比较高的银行同意出具证明。而且在此过程中有任何财税问题都可以问会计。

Offer 其实就是申请表, 同时还需要附带一些辅助合同, 比如物业管理合同、贷款合同等。Offer 的填写需要去官方网站下载, 房产经纪人所能帮助买家做的就是理清所有细节然后填写申请表, 合同的任何条款都不能修改。因为合同本身具有强大的法律效力和严格的规范, 本身条款就是在以前的基础上不断完善的, 所以买家必须要尊重合同。

合同都是由权威的官方网站发布的, 网站上也有合同填写注意事项, 需要注意的是新手和二手房的填写合同是有区别的。

03、申请表需要填写的大致内容

买方卖方姓名

房产位置的描述(房子的物理地址不是有效合法地址, 因为物理地址是不断变化的, 真正代表房子的地址是由法律描述决定的。)

全款/贷款买房

价格(房屋金额、定金金额、反悔金额)

买卖双方关系

保险(产权、电器及其他保险)

土地证明

买房用途(投资/自住)

房子状态(接受现有状态/需要房主重修)

过户时间

特别需求

双方经纪人律师

辅助合同

贷款明细(方式和利率)

资金资产证明

工作证明

报税单

收入证明

银行贷款预批信

2、如何预估美国房屋价格?

首先最重要的是买方卖方对待房屋价格的态度也就是谈判过程对价格的协商过程, 最重要的共识就是所有房产都应该有自己的合理价格。事实上, 在买房过程中, 买家常都想尽可能的减低价格, 卖家都想尽可能的提高价格, 那最终的交易达成就基于合理价格的基础上。那么, 我们应该怎么判定房子的合理价格呢?

01、中位数

房子的合理价格最具有参考价值的就是小区最近90天房价交易的中位数, 中位数最能反应近期房地产市场行情。

02、时间

这套房子挂出的时间对房价也有影响, 挂出的时间越长, 房价也会在一定程度上变低。

03、周边环境

季节影响: 比如连日多雨, 多暴晒。

周边影响: 房子所处的位置, 周围最近有没有发生一些负面新闻。

房地产经纪人对你的态度、回复你消息的时间速度、买房时的情绪等, 都其实是对房价的隐性回复, 因此选择一个足够专业的经纪人就变得尤为重要。

04、房地产经纪人

事实上, 在现实的操作过程中, 一切因素都会对房屋价格造成一定影响, 而充分考虑多种因素来量化房屋价格, 能够让我们了

解当下最适合房屋的价格。但对于价格来说, 最核心的一点取决于供需关系, 一切关于房价的探讨研究都无法脱离供需关系而存在。没有一个绝对的肯定的数字能够确切的表达出房价, 但只要我们能够不断缩小房价区域, 细化各种条件, 尽量使数据精确, 得到的房价会更加合理。

3、递 offer 过程中, 您需要注意什么?

在美国以公司名义买房还存在一些弊端:

事实上, 在美国买房递 offer 的过程中, 为了保证我们的利益最大化, 除了大致的流程步骤之外, 还有一些需要注意的点:

双方价格协商的过程中, 请尽量参考专业经纪人的建议

一个专业的经纪人在你买房谈判过程中所起的作用是非常重要的。很多时候, 不要仅仅只是依靠自己的主观判断, 因为专业的经纪人他们更懂房地产市场的行情, 更懂购房的一些具体细化的操作流程和步骤, 更懂得如何规避一些不必要的麻烦, 所以首先就是寻找一个足够专业的经纪人, 一旦在买房过程中有任何不懂的地方都可以去参考经纪人的建议。

定金和反悔金

定金和反悔金都是要交给屋主的, 在交付定金之后, 记住一定要交反悔金。这时候交反悔金的意义更多就是花钱买时间, 如果在没交反悔金的时候反悔, 那你所交给屋主的定金是不可能退回的, 也就是说, 无形之中增加了买家的负担。一旦交了反悔金, 就相当于有了一个无条件反悔的机会, 如果反悔退定金也会更有保障。

## 贷款买房常见的: 5种贷款

很多购房者都是要通过申请美国银行的房屋贷款购房, 首次在美国买房, 需要对符合预算的房贷, 应考虑收入、生活方式和信用记录。

以下是五种常见的买房贷款:

1) 固定利率房贷:

这种房贷的利率在贷款期限内都不会改变。不论你选择10年、15年、30年, 利率都相同。这是一种非常普遍的选择, 因为屋主可预知要付多少钱, 不用担心不同的收费或通货膨胀, 而且由于房贷还款每个月都相同, 容易制定长期预算。

2) 浮动利率房贷:

浮动利率房贷每月的还款, 要每隔一段时间, 根据利率和市场趋势调整。这种房贷通常一开始提供较低利率, 申请较易获准。利率可能剧烈浮动, 导致贷款期内支付的房贷还款不断提升, 所以这种房贷被视为风险较高。这种房贷多数有利率上限, 所以你知道你可能每月要付出的金额。选择这种房

贷时, 应确保当利率达到上限时, 你每月也付得起还款。

3) 联邦住房管理局(FHA)贷款:

FHA 贷款由政府担保, 可让不符申请房贷资格的买主, 支付少许就可获得贷款。购房者往往会发现 FHA 贷款很理想, 因为较易符合规定。

4) 退伍军人事务部贷款:

退伍军人和阵亡军人的配偶可获政府贷款, 规定依据从军年数和如何退伍而不同。好处是, 屋主无需付头款, 但是贷款金额可能有限。

5) 纯利息房贷:

这种房贷每月的还款有一段时间只用来偿付利息, 利率可以固定或浮动, 在只付利息的时期(通常为五到十年)结束后, 屋主的还款可能会大增, 因为要把本金和利息包括进去。好处是, 在刚买房子时, 这种房贷提供低开销, 以后有机会可重新贷款。



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 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**  
《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