

美国买房流程,详解购买美国房子的10个步骤

对于新手买家而言,第一次了解美国买房流程,这可能看起来会很复杂,或许您还感到不知所措。

毕竟,在首付、信用评分、抵押贷款利率、房产税和完成交易的整个过程中存在很多知识盲点。

为了帮助您轻松驾驭,循序渐进学习美国买房的10个步骤是有必要的。如果您是全款买家,可以跳过第一步至第三步。

第一步:开始准备首付款

初次美国买房最重要的步骤之一是弄清楚自己的财务状况。从银行申请购房抵押贷款,您需要准备一定比例的首付款,通常是房价的20%。如果您没有那么多的首付,不要担心,某些类型的抵押贷款首付比例可以更低,例如美国退伍军人的特殊贷款,还有美国农业事业部的定向贷款计划。

第二步:查看信用评分

除了首付之外,购房者还需要良好的信用评分。信用报告是一份详细的文件,概述了您在过去的债务偿还情况。贷款方会检查您的信用分数和报告,以估计每月还贷的可能性,并最终决定是否批准贷款、贷款多少钱以及利率是多少。

一些逾期付款或你信用报告中的“污点”,这可能会降低您获得高利率贷款的概率,甚至可能危及您获得任何贷款的机会。因此,了解自己的信用评分很重要。

第三步:获得预先批准的抵押贷款

这是很重要的一步,会见各种贷款方的信贷员,以便获得房屋贷款的预先批准资格。每个抵押贷款机构都会仔细审查您的财务背景,比如债务收入比和资产。这将有助于您确定能否得到贷款,以及实际能负担的月

供,并最终在合适的价格范围内买到房子。

第四步:找一个美国房地产经纪

在美国买房,代理服务对买方是免费的,成交后的销售佣金由卖方支付。大多数买家都希望有一个值得信赖的房地产经纪人在您身边,他们会帮助他们找到合适的房子,谈成一笔好的房地产交易,并解释买房过程中的所有细微差别。

第五步:去买房子

作为一名购房者,您可以在美国房地产网站上浏览房源列表,常用平台:Zillow.com, Trulia.com, Redfin.com。然后要求您的代理经纪人安排预约,亲自查看并分析您的收藏的房源。从成千上万的房子数量中做选择,对新买家来说会变得无从下手,所以最好把您对房子需求的必要条件提炼出来,那些喜欢但并不

是真正需要的房屋功能作为备选。

第六步:出价

找到心仪的房子了吗?这个时候就应该给卖家开价了,准备好给卖方开一张支票,这是美国购房的交定金环节。

第七步:房屋检查

全面的房屋检查,这是美国买房流程中的重要步骤之一,雇佣一位房屋检查员进行仔细检查,以确定是否有任何问题,可能会让您三思而后行。比如:有缺陷的地基、霉菌、白蚁问题等,大多数问题都是可以在发现后解决。

第八步:房屋评估

即使房屋贷款获得了预先批准,您的贷款方也会需要评估房屋。通过检查房子以确保这是一个好的投资,对您的贷款方

来说,这是至关重要的。

第九步:成交及收房

当交易双方就房屋买卖达成一致即为成交,这在美国不同的地方称呼不同,有叫做结算,也叫做托管。房地产的交易过程会包含多方参与,有买方,卖方,贷款方和其他各方。

收房,是您从正式拿到新家钥匙的那一刻开始,并向相关各方付款。包括:购房首付款、交易关闭成本、额外的费用、您需要支付的贷款。需要注意的是,结算成本平均约为房价的2%到7%。

第十步:搬入新家

交易关闭后,恭喜您,已经成为房子的新主人。此刻,您是否觉得,即使新手买家第一次在美国买房的过程也并不困难,只要循序渐进。现在是时候放松一下,开始准备搬入新家,享受屋主乐趣。



美国30年期抵押贷款利率降至7%以下,房屋建筑商加紧建造单户住宅

洛杉矶——随着抵押贷款利率稳步下降,加之经济学家普遍预期明年住房贷款成本将进一步降低,房屋建筑商正在加紧建造单户住宅。

美国商务部本周报告称,11月份单户住宅的建筑商破土动工,经季节调整后的年增长率约为114万套,较上月增长18%,较去年同期增长42.2%,这也是自2022年4月以来单户住宅开工的最快速度。住宅开工量现已连续三个月上升,自去年春季以来首次超过住宅竣工量;但单户住宅的建设速度仍将连续第二年下滑,今年前11个月的开工量较去年同期相比下降7.2%。不过,如果抵押贷款利率继续下降,应该会刺激更多的购房者开始观望,建筑商也更有动力加快明年的施工进度。

另一个激励因素是,由于许多房主已经锁定了远低于当前利率的抵押贷款利率,因此待售的旧房库存可能还会继续受到限制。美国约有67%的房主拥有30年期固定利率住房贷款,利率为5%或更低。根据抵押贷款买方房地美公司(Freddie Mac)的数据,即使最近利率有所下降,30年期抵押贷款的平均利率仍略低于7%。一些住房

经济学家预测,明年抵押贷款利率只会小幅下降,30年期住房贷款的平均利率将保持在6%以上。这意味着许多房主明年可能仍然不愿出售房屋,这也是建筑商在今年低水平的基础上扩大2024年建设规模的又一动力。

第一美国集团(First American)首席经济学家奥德塔·库什(Odetta Kushi)表示:“现在需要新的住房供应来满足需求,尤其是在大多数现有房主被利率锁定,又不愿放弃低抵押贷款利率的情况下。建筑商如今正从缺乏转售库存中获益。最近抵押贷款利率的下降应该会促进单户住宅的发展势头。”全美住宅建筑商协会(National Association of Home Builders)首席经济学家罗伯特·迪茨(Robert Dietz)表示,随着“抵押贷款利率走低、经济增长放缓以及通胀走低”,明年单户住宅开工量将增加约4%。与此同时,Realtor.com的预测更为保守,预计增幅为0.4%。

美国房地产经纪人协会首席经济学家劳伦斯·云(Lawrence Yun)预测,明年将有104万套单户住宅破土动工,比今年预计的92万套的开工量增长13%。



Realtor.com 预测: 2024年美国房地产十大热门城市

随着房屋可负担能力预计将在2024年缓解,Realtor.com评选出了“为2024年的增长整装待发”的美国各地住房市场。

据Realtor.com称,与全美房价中位数相比,2024年的大多数热门市场都具有相当的可负担性,并且有近一半的首次购房者(49%)认为,在新的一年里买房是比租房更好的选择。

Realtor.com表示,预计到2024年,全美最大的100个大都会地区的销售价格增长将超过全美平均水平。

Realtor.com首席经济学家丹妮尔·黑尔(Danielle Hale)说:“现在,我们看到负担能力开始好转,但购房者仍在寻找可以利用的较低价格市场。即使在一些价格较高的市场,我们也将看到两位数百分比的销售增长,因为在抵押贷款利率有望最终松动的帮助下,交易将开始从历史低点反弹。”

Realtor.com还指出,美国中西部和东北部的热门市场更加可负担,除了麻州伍斯特(Worcester)以外,这些地区排名前五的热门市场的挂牌价中位数均低于全美平均水平。

2024年十大热门住房市场情况如下:

1、俄亥俄州托莱多(Toledo, Ohio):
2023年11月房屋价格中位数:200,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+14.0%;
2024年房价变化预测:+8.3%;
2024年销售和价格综合变化预测:+22.3%

2、加利福尼亚州奥克斯纳德(Oxnard, California):
2023年11月房屋价格中位数:1,037,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+18.0%;
2024年房价变化预测:+3.3%;
2024年销售和价格综合变化预测:+21.3%

3、纽约州罗切斯特(Rochester, New York):
2023年11月房屋价格中位数:239,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+6.2%;
2024年房价变化预测:+10.4%;
2024年销售和价格综合变化预测:+16.6%

4、加州圣地亚哥(San Diego, California):
2023年11月房屋价格中位数:995,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+11.0%;
2024年房价变化预测:+5.4%;
2024年销售和价格综合变化预测:+16.3%

5、加州河滨市(Riverside, California):
2023年11月房屋价格中位数:585,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+13.8%;
2024年房价变化预测:+2.0%;
2024年销售和价格综合变化预测:+16.3%

预测:+15.8%

6、加州贝克斯菲尔德(Bakersfield, California):
2023年11月房屋价格中位数:385,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+13.4%;
2024年房价变化预测:+2.3%;
2024年销售和价格综合变化预测:+15.7%

7、麻州斯普林菲尔德(Springfield, Massachusetts):
2023年11月房屋价格中位数:350,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+10.5%;
2024年房价变化预测:+4.2%;
2024年销售和价格综合变化预测:+14.7%

8、麻州伍斯特(Worcester, Massachusetts):
2023年11月房屋价格中位数:475,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+9.1%;
2024年房价变化预测:+4.8%;
2024年销售和价格综合变化预测:+13.9%

9、密歇根州大急流城(Grand Rapids, Michigan):
2023年11月房屋价格中位数:390,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+6.1%;
2024年房价变化预测:+7.2%;
2024年销售和价格综合变化预测:+13.3%

10、加州洛杉矶(Los Angeles, California):
2023年11月房屋价格中位数:1,150,000美元;
2024年房屋销售量变化预测:+9.2%;
2024年房价变化预测:+3.5%;
2024年销售和价格综合变化预测:+12.7%

