

加州買房程序攻略大全



在美國買房每個州略有不同，以下是加州買房的8個步驟介紹

1. 選擇好的地產經紀人 Find the Right Real Estate Agent

在美國買房看似複雜，實際上是有一套完整程序的，只要您找到好的經紀人給您專業的建議，可以幫您認為複雜的買房變成一件很簡單沒壓力的事情，我們富有經驗的買方經紀人可以為您提供有用的資訊，並能幫助您尋找到合適的房子尋求最大利益，並且不花您任何一分錢。

2. 銀行貸款資格預審和貸款預先批准 Get Pre-Qualified & Pre-Approved

向銀行或貸款公司提供貸款資格審核，了解您可以負擔得起的買房預算，選擇合適的貸款計劃後，要求給您正式貸款提前批准信，確定您可借款的最高貸款金額。（現金買房不用）

3. 找到合適滿意的房子 Finding The Right Home

您可以到我們網站查詢中文搜房的最新房源，或者請我們的專業經紀人為您挑選符合您需要及預算的上市屋，選擇您想要買房的地區及房屋種類，找到一個在您預算範圍內盡可能滿足你需求的理想的家，鎖定幾間實際看房後再來決定哪一間最適合您。

4. 找到理想的房屋出價和協商條款 Make an Offer and Negotiation

挑選出您喜歡的房子後決定出價金額，支票訂金和銀行存款的證明及預先貸款批准信，請經紀人寫一份購屋意願申請書覺得賣方能接受的價格，如果您選擇的房子同時有多位買家出價，這時就可以要求賣家出一份書面還價(Counter Offer)，買主可選擇接受它們的合約內容或者再回價，只要您的價格合理，通常現金買家都有比較大的機會搶到房子，因為合約過戶天數比較短外，又沒有貸款能不能核准的不確定性的存在，所以現金買主在這方面會比需要貸款的買家更有優勢。

5. 託管交易公司開戶及產權保險公司訂產權 Open Escrow and Order Title

當您的出價被接受後，將您的訂金支票(一般訂金為出價金額的3%)存入第三方公證託管公司(Escrow Company)，您的經紀人將為您開設託管帳戶及訂產權報告和保險。託管交易公司解決了房地產交易中兩個重要的環節：A.產權是否清晰可售 B.交易資金是否安全。所以買方不必擔心錢付出卻拿不到物業的風險，賣方也不用擔心轉移了戶名卻拿不到交易款項的風險。

6. 房屋檢查 Home Inspection

通常以加州而言，買屋都會有保護附加條款(Contingency)如果買方有任何問題可以在簽訂合約後的最慢17天內無條件退出合約並退還訂金，這是對買方十分有保障的制度。像房屋檢查期(Physical Inspection)一般有7天-17天，您可自己找房屋檢查公司，或者由我們安排房屋檢查員做徹底檢查，依據法律規定賣方須用書面形式向買方提供以下幾個報告：

- a. 賣主屋況報告(Seller's Disclosure) 賣主必須提出他所知道範圍內房屋任何問題(像房子有無漏水、地基是否有問題、房子是否含鉛塗料、是否為兇宅屋、是否違建部分) 等等問題
- b. 前期屋主產權報告(Preliminary Title Report)
- c. 自然災害報告(Nature Hazard Disclosure) 像是房屋周邊環境污染物報告
- d. 白蟻檢查報告 (Termite Report) 加州房屋以木質結構為主，在交易的最後步驟之前請白蟻檢查公司提出報告，如果有需要殺白蟻將根據合約條款執行。

檢驗結果報告如果有重大問題可提出讓賣家維修的要求，這些報告的費用一般由賣主負擔，所以在美國買房不用擔心買到有隱藏重大問題的房子，因為這些都是法律保障買主的要求。

7. 貸款及估價期 Loan Approval & Appraisal

通常一般而言貸款附加條款(Loan Contingency) 及估價附加條款(Appraisal Contingency)一樣都會有7天-17天時間，如果有貸款者銀行會安排估價師對房屋進行價格評估，以確保您以公平的市場價格購買到，因為銀行放款金額也是由此決定。當貸款得到批准時，買方要和公證託管公司約定時間簽署貸款文件，如果貸款得不到銀行的批准，或者可能估價估不到太低，買主在這期間內可以無條件退出合約並退還訂金，這也是在美國買屋保護買主的條款。另外銀行會要求有貸款的買家要購買房屋保險 (Home Insurance) (現金買家不用)

8. 完成過戶手續及交屋 Close Escrow & Move In

將房款餘額存進公證託管帳戶，等產權公司在政府County登記，賣家經紀人會帶您對房屋內外屋況做最後檢查(Final Walk-Thru)，等產權公司將通知您及您的經紀人收到產權過戶確認記錄後，該房產正式屬於您了，您將會收到新屋的鑰匙後就可以正式搬入了，通知水電氣公司變更屋主資料，大約一周後收到產權證及所有權保險，通常在3個月內會收到正式的房產證。