

加利福尼亚州合规局



购房之旅

 CHICAGO TITLE®

尊敬的购房者

恭喜您开始自己的房屋购买之旅！
本手册旨在帮助您了解整个流程。

让我们先来看看您可能遇到的一些问题。

很荣幸能有机会为您提供服务！



为什么购买房屋？

除了拥有房屋自豪感及从自己的房屋中获得乐趣之外，

- 如果房屋增值，您将创造财富
- 房产税和按揭利息可减免税收
- 相比租赁房屋，住房支出通常增长缓慢。
- 在使用、装饰和 / 或改造房屋的方式上，更具灵活性。

如何着手购买房屋？

决定购买房屋后，请联系当地房地产经纪人，他们将帮助您完成整个流程。他们将帮助您确定您能负担得起的价格，决定您想要购买的房屋类型，找到合适的街区，洽谈购买事宜，安排检查，指导您完成过户和贷款流程，让您最终获得房屋所有权。



我是否需要房地产经纪人，如何找到优秀的房地产经纪人？

在美国，大多数人会在购房过程中与房地产经纪人合作。买房是一项重大的情感和财务事宜。选择经验丰富且专业的合格房地产经纪人或代理人，可以帮助您完成复杂的流程，他们将在整个交易过程中进行谈判，并时刻牢记您的最大利益。房地产经纪人还会对取得交易融资以及为您找到适当的房屋产生重大影响。

房地产经纪人或代理人的费用或房地产佣金通常由房产的卖家支付。为了找到能满足您需求的房地产经纪人：

- 联系您当地的房地产经纪人协会®，或其他侧重于促进房屋所有权的组织
- 询问您的亲朋好友，或致电我们的当地办事处

如何获得贷款，什么样的条款最适合我？

为了完成此次重要的购买行为，您必须做好充分的财务准备。您的信用记录必须是可以接受的。房屋购买过程中，您必须能够提交纳税申报单和其他财务文件资料。请牢记以下财务考虑因素：

- 您是否有支付购房首付款的存款？
- 您是否有稳定、可靠的收入来源？最近 2-3 年有正式工作？
- 您是否有支付账单的良好记录？
- 您是否能定期按月支付按揭款和其他附加费用？
- 您是否有相对较少的未偿还长期债务，例如购车款？
- 过去七年里您是否破产过？如果有过破产，就非常难以获得融资。

此外，问自己如下问题，以确定适合您的最佳贷款：

- 计划在此房屋中居住多久？
- 接下来几年里，您的资金是否会有显著变化？
- 您希望于何时付清此按揭款？退休前？
- 贷款期间，您是否能接受非等额按揭付款？还是您更喜欢等额按揭付款？

您的房地产经纪人可以帮助您找到合适的贷方，该贷方可基于以上讨论的考虑因素，确定最适合您的需求的贷款。





什么是过户？

过户是指所有金钱和文件存放到第三方的流程，该第三方常指“托管代理”或“结算代理”。我们作为买家和卖家的独立第三方参与这一过程，执行双方的指示，负责发放资金，处理所有文书工作，记录向作为买家的您转让产权的契约。

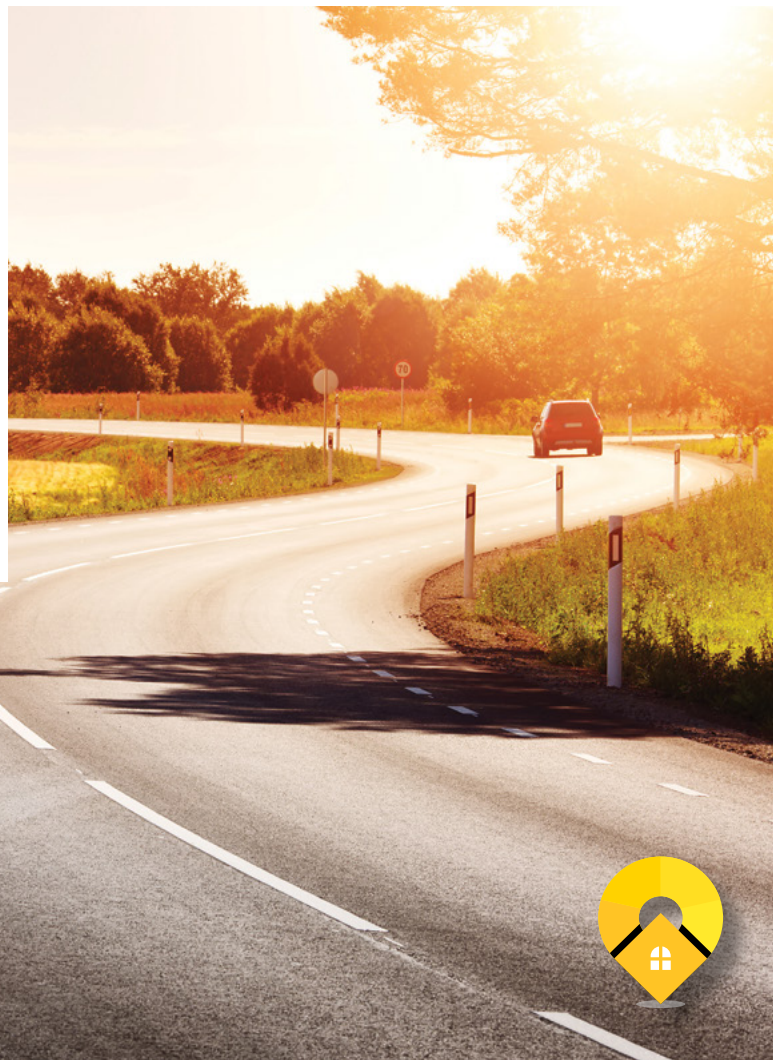
什么是产权保险？

产权保险是一种保险保单，保护买家免于产权调查期间未发现的某些风险。亦称作“隐性产权缺陷”，此类风险可能在若干年后才显现。例如：继承人身份不明或失踪、真实所有者被假冒、契约上的伪造签名，心智不健全者、未成年人、或所谓单身但实际已婚者签署的按揭协议。

什么是过户费用？ 是否需由我支付？

过户费用支出分为两类：非经常性费用支出（只支付一次）和经常性费用支出（按特定时间间隔重复支付的费用）。非经常性费用包括但不限于以下费用：评估、征信报告、积分或贷款发放、财产清查、产权保险和托管、文件编制、税收服务、公证、记录、快递、电汇及过户印花等相关费用。经常性费用包括但不限于以下费用：适用的财产风险保险、财产税和私人按揭保险（PMI，如有）。大多数这些费用依据购买合同谈判或过户所在国家惯例在买家和卖家之间划分。

贷方和房地产经纪人 / 代理人提供预期过户费用的“贷款估值”；由结算代理根据贷方的指示汇总实际费用，在您签字时向您加以解释。



以下是您 此次 购房之旅的 十八个 重要步骤

START



1

选择您的房地产经纪人。

2

选择贷方(了解不同类型的按揭贷款和资格预审)。

3

选择房产(确定房产类型、价格和位置)。

4

要约(在您找到要购买的房产后,通过您的房地产经纪人提出书面要约)。

5

过户流程(您与卖家签订购买协议后,将购房意向定金交给结算代理或经纪人,开始过户流程)。

6

需要融资的,则进行抵押贷款(如果需要抵押贷款,则填写相应表格)。

7

审核和验收初步报告或产权承诺书。

8

检查和披露 (在合同规定的期限内检查房产, 并审核卖家作出的有关房产的全部披露内容)。

9

评估 (由独立评估师确定房产价值)。

10

贷款审批 (贷方联系您办理贷款审批)。

11

房屋所有者保险 (您将签发保单之保险公司的名称告知结算代理)。

12

贷款融资条件 (结算代理检查是否满足贷方的融资条件)。

13

最后验收 (买家在过户交易前, 与房地产经纪人一同检查房产)。

14

签约文件 (买家在贷款文件和其他过户文件上签字, 并存入首付款和过户资金)。

15

结算代理将文件返还给贷方。

16

贷方的资金以电子形式转账给产权公司 (贷方和结算代理之间发生货币兑换)。

17

在郡办公室登记契据 (将房产所有权转让给买家), 交易结束。

18

将房屋钥匙交给您。



 CHICAGO TITLE®

www.ctic.com