



# 购房之旅



## 尊敬的购房者：

祝贺您即将开始购房之旅！本指南由我们的多文化业务解决方案团队编写，旨在协助您完成整个购房过程。能为您提供该文件，我们倍感荣幸。如有任何疑问，请联系 Chicago Title 产权公司的当地办事处。

感谢您给予机会让我们为您服务！

Chicago Title 产权公司

## 让我们从解决您可能存在的疑问开始...

### 为何购房？

除了作为有房一族的自豪感和享受房子带来的乐趣之外，

- 随着房产的升值，您的财富将得到积累
- 可免除财产税和贷款利息税。
- 通常，与租房相比，购房后住房消费的涨幅较小
- 您可更为自由地使用、装修以及/或改造您的房子

### 如何购买一套房子？

您下定决心购买房子后，请联系当地房地产专业人士，以协助您完成购房过程。他/她将协助您决定您的购买能力，确定您想购买的户型，为您寻找合适的街坊，进行购房洽谈，安排验房事项，并为您在第三方托管和贷款过程中提供指导。

### 我需要房产中介吗？如何找到合适的房产中介？

当然需要。购房是一件劳心劳财的事情。选择经验丰富的专业合格房产中介或代理人，能帮助您顺利完成复杂的购房流程，您的房产中介在整个交易过程中会以您的利益为出发点进行洽谈。同时，房产中介在获得交易融资和寻找合适房源的过程中起着重要作用。在美国，大多数人在购房时都会选择房地产专业人士。

通常，房产中介或代理人的中介费或提成由房产购买方支付。在大多数情况下，只有当交易完成后，才向房产中介支付费用。为了找到合适的中介，请

- 联系当地地产经纪商协会®，或其他专门促进房产交易的组织
- 向亲朋好友咨询，或致电我们的当地办事处。



## 我如何获得贷款？哪些方式最适合我？

要达成这一重大的购买活动，您的财务状况必须相当不错。您必须具有良好的信用记录，在过去七年内，不曾有过破产记录。在购房过程中，您必须能够出具

### 纳税申报单和其它财务文件。请将以下财务因素牢记于心：

- 您是否有钱支付购房首付？
- 您是否有稳定可靠的收入来源，在过去 2-3 年内工作稳定？
- 在支付账单方面，您是否具有有良好的记录？
- 您能否每月定期支付房贷和其他费用？
- 您未支付长期负债（如购车款）的情况是否极少？

### 同时，请您自问以下问题，以便确定最适合您的贷款：

- 您打算在这套房子里住多久？
- 在接下来的几年内，您的财务状况是否会发生重大变化？
- 您想何时付清房贷？在退休前？
- 房贷金额发生变化时，您能否应付？或您是否更愿意在贷款期内支付相同的金额？

您的房产中介会帮您寻找合适的贷款方，以便根据上述因素确定最适合您的贷款。

## 第三方托管和产权保险是指什么？

第三方托管仅限审核与财产转让有关的所有资金和文件的期间。这里涉及到 **Chicago Title** 产权公司，该公司作为买卖双方的独立第三方，执行双方的指示，负责资金的分配，办理各类书面材料，并记录为了将产权转让给您（买方）而签订的契约。

托管公司会保管交易所需的所有资金和文件，并遵守相关指示，向各方发放合适的金额，并处理各种细节问题，如记录新契约。

产权保险是一种保险契约，旨在防范买方在产权搜索时面临的潜在风险。这些风险也称之为“隐患”，可能在几年后才会出现。例如：继承人未披露或失踪，真正的业主另有其人，契约上的签名是伪造的，或契约或房贷合同由神志不清者、未成年人或谎称单身的已婚人士签订。



## 何谓过户费？是否由我支付？

有两种过户费：一次性（只需支付一次）和经常性费用（隔一段时间就会再次出现的费用）一次性费用包括但不限于以下费用：评估费、信用报告费、积分或贷款发放费、房产检查费、产权保险费和第三方托管费、文件编制费、税款、公证费、记录费、邮寄费、汇款手续费和印花费。经常性费用包括但不限于以下费用：财产保险费、财产税以及 PMI（私人贷款保险费）（如适用）。根据购房合同协商结果或财产所在国海关的规定，这些费用大多数由买方和卖方共同支付。

您的贷款方和房产中介/代理人会提供一份预期过户费的“贷款估价”，而实际费用将由第三方托管方根据贷款人的指示进行计算，并在签约时向您进行说明。



## 以下是购房的 18 个重要步骤

1. 选择房产中介。
2. 选择贷款方（了解抵押贷款的不同类型和资格预审流程）。
3. 选择房子（确定户型、房价和地段）。
4. 报价（找到楼盘后，通过房产中介出具一份书面报价）。
5. 第三方托管过程（与卖方达成协议后，向第三方托管代表支付首笔诚意金，届时购房流程开始）。
6. 抵押贷款（需要抵押贷款时，填写合适的表格）。
7. 审查并接受初步报告或产权承诺书。
8. 检查和信息披露（在合同指定时间内对房产进行检查，并对卖方就该房产所作的所有信息披露进行审查）。
9. 评估（房产价值由贷款方决定）。
10. 贷款审批（贷款方联系第三方托管中介）。
11. 房屋保险（买方向第三方托管中介告知签发保单的保险公司）。
12. 条件（第三方托管中介确保所有条件都满足）。
13. 最后参观房产（在过户之前，买方与房产中介一同对房产进行检查）。
14. 签订文件（买方签订贷款文件和第三方托管指示，并向产权公司支付首付款）。
15. 第三方托管中介将文件归还给贷款方。
16. 贷款方的资金以电子方式汇给产权公司（资金交易发生在贷款方和产权公司之间）。
17. 向国家房产局进行契约记录（由此将产权转移给买方），并完成交易。
18. 将钥匙转交给新业主。



**CHICAGO TITLE®**

Visit us at our website

**[www.usechicagotitle.com/mbs](http://www.usechicagotitle.com/mbs)**

701 5th Avenue, Suite 2700, Seattle, WA 98104 • Phone: 800-627-0530

Member of: American Land Title Association • Washington Land Title Association