

溫馨之家



Chicago Title

您成為房產擁有者之旅





Chicago Title®



尊敬的買房者：

恭喜您踏上購買屬於您自己的家園之旅，從此真正在這個國家紮下根來。我們多元文化市場部製作這個小冊子的目的是幫助您從開始到結束瞭解整個過程。另外，我們在購房交易過程中提示關鍵重要事項以及確定有關責任方不管責任方是貸方、房地產代理人或是代書公司。

在此為您提供本冊子是我們莫大的榮幸。如果您有任何問題，請聯繫您本地的 Chicago Title 辦公室。

再一次恭喜您，感謝您賜予我們此機會為您效勞！

Chicago Title

讓我們以問答的方式開始吧……

為什麼要買房？

除了擁有家的自豪感和享受屬於您自己的家之外，還有：

- 當您的房地產增值時，您的財富也將隨之增長。
- 它可以抵稅。
- 屬於自己房產的開支費用增長率一般小於租金支付增長率。
- 您可以自由決定如何使用、裝修、以及/或著改造您的房子。

我怎樣做才能購買一個房子？

一旦您決定了要買房，請聯繫一個您本地的房地產代理人來幫您開始進行這些步驟。他或她將幫您決定判斷您的購買能力、應該購買什麼樣的房子、找尋合適的鄰居、對房子價格還價、安排看房以及引導您經過辦理一系列代書和貸款過程，直到您擁有屬於您自己的一個家。

我需要一個房地產代理人嗎？我怎樣才能找到一個好的房地產代理人？

您當然需要，也當然能找到。買房可不是一件小事，它牽涉到情感和財務問題。選擇一個有經驗的、專業的、合格的房地產代理人或經紀人，就能幫您順利通過買房這個複雜的過程。在貫穿整個交易過程中，您的代理人將為您爭取您心目中最嚮往的各種事項。在獲得貸款資金和找到正合您心意的房子方面，房地產代理人同樣能起到巨大作用。因此，在買房過程中，大多數人在美國購買房子時均與房地產代理人共同進行購房過程。

向房地產代理人或經紀人支付的傭金通常都由房子的賣方支付。交易成功完成時才向房地產代理人支付傭金。為了找到一個擅長為亞洲買方服務並說跟您同樣語言的代理人，您需要：

- 聯繫您當地的房地產經紀人組織 REALTOR®，或其他專業進行房地產買賣工作的組織。
- 在互聯網上訪問 www.AREAA.org 網站。
- 向您的朋友或家屬諮詢，或者，
- 給您當地的 Chicago Title 辦公室打電話，或訪問我們的網站：www.fntic.com 以獲取那些擅長為亞裔房地產買方服務的房地產代理人名單。



我怎樣才能得到貸款？什麼類型的貸款最適合我？

為了進行這次重要的購買行動，您必須處在相當不錯的、穩定的財務狀況。您的銀行信用記錄必須沒有問題，在過去的七年中您必須沒有經歷過破產的狀況。在購買房地產的過程中，您必須能夠提供納稅收據和其他財務文檔。請考慮您以下財務狀況：

- 您是否有錢支付買房的首期付款？
- 您是否有穩定、可靠的經濟收入來源，在過去的2-3年裏有固定的工作？
- 您是否有良好的支付記錄？
- 您是否有能力每個月定期支付一個抵押貸款的所需的費用以及其他的開銷？
- 您未結清的債務是否相對來說很少，例如：購車貸款，等等？

同樣，要決定哪種貸款最適合您，請問一下自己這些問題：

- 您打算在這個新家中住多長時間？
- 在以後的幾年內，您的財務狀況會不會有巨大變動。
- 您何時打算結清這個抵押貸款？在您退休之前嗎？
- 在抵押貸款需支付的數額發生變化時，您是否有能力處理？或者您是否選擇在抵押貸款償還期內始終支付同樣的數額？

您的房地產代理人能幫您找到一個貸方，根據以上所討論的考慮為基礎，這個貸方能幫您決定哪一種貸款最適合您的需要。

什麼是代書和產權保險？

簡單說代書就是證實與財產轉移相關的所有資金和文檔的約定和時間期限。Chicago Title 就是做與此相關的工作，作為一個獨立于買方和賣方之外的第三方，它負責執行買賣雙方的約定，它的職責是進行分配資金、處理所有書面工作、和記錄把產權轉移給作為買家的您的交易。

代書保護所有參與這個交易的有關的各方。例如，由於有保證金，當買方改變條件而致使買方的利益受到損害時，保證金就可以使買方免受損害。產權公司保管所有交易所要求的金錢、指示和文檔，給各方分派應得的金錢數額，以及處理一些細節，例如記錄新的交易等。

產權保險是這樣一個保險單：它能保護買方避免在查看一個產權時的當時沒有發現的風險，此風險即“隱性風險”，這些風險也許幾年後才出現。**有這樣一些例子：**未被發現的或失蹤的財產繼承人、假扮房地產真正的業主、在交易上偽造的簽名，或由頭腦不健全、未成年、或據說是單身而實際上有配偶的人簽名的抵押貸款，等等。

即使是像以上那樣的潛在的風險發生，由於有了Chicago Title，您和您的財產將仍然得到保護。

有哪些交易手續費用？我要支付這些費用嗎？

一共有兩種結束交易費用：**一次性**（您只需支付一次）和**非一次性**（定期支付的費用）。一次性費用包括但不限於以下費用：估價費、信用報告費、貸款手續費或起始費、房產檢查費、產權保險和代書費、準備文檔費、稅務服務費、公證費、記錄費、郵寄費、電線轉讓費和轉讓印花稅。非一次性費用和按比例分攤費用包括但不局限於以下費用：財產風險保險費、財產稅、利息分派費、第一個月付款的預先分派費，和PMI費（私人抵押貸款保險）如果有必要的話。以您的財產所在地的縣的慣例為基礎，這些費用中許多都由買方和賣方來分攤。

您的貸方和房地產代理人/經紀人將向您提供一個預期的買房所需的全部費用，它被稱作“誠意估價的費用”，實際的費用將由代書持有人根據貸方的資料總結出來，並將在您簽字的時候向您解釋。

恭喜您！您已經踏出了第一步。以下是您這次購房之旅的另外 19 個步驟：

1. 選擇您的房地產代理人。
2. 選擇您的貸方（瞭解不同種類的抵押貸款和先決條件）。
3. 挑選您的家（決定式樣、價格和地理位置）。
4. 提出購買請求（一旦您發現了您心儀的家，您就要通過您的房地產代理人提出一個書面購買請求）。
5. 代書過程（當您和賣主達成了協議，您就要把初期誠意保證金交給一個代書代表，這樣就開始了購買之旅）。
6. 抵押貸款（要求一個抵押貸款，填寫適當的表格）。
7. 初期產權報告（復查並接受通過）。
8. 審查與公佈（在合同規定的期間審查房產，並由賣方公佈所有房產審查結果）。
9. 估價（由貸方決定財產的價值）。
10. 同意貸款（貸方聯繫代書代理人）。
11. 隱性風險保險（賣主把將承保此保單的保險公司名字告訴代書代理人）。
12. 條件（代書代理人確保達到所要求的條件）。
13. 最後一次參觀此房產（在結束交易之前，買方和房地產代理人一起視察此房產）。
14. 在文檔上簽字（買方簽署貸款文檔和代書資料，和代書公司一起把首期付款存入銀行）。
15. 代書代理人把文件返還給貸方。
16. 貸方的資金由電子轉賬給產權公司（在貸方和代書公司之間發生金錢交換）。
17. 在縣政府辦公室註冊此次交易（這次是把房地產產權轉讓給買方）。
18. 交易結束（結算賬目終止，提交賬目明細）。
19. 鑰匙移交給新業主。



在購買過程中會發生什麼？

以下的**35**個步驟描述了您的**房地產團隊**將發揮的功能，（您的房地產代理人、貸方、以及產權和代書公司），以便使您的交易成功。在每一個交易描述之後，您將在括弧標注欄看到跟其次步驟有關的人員或單位。

我們把這些步驟標上了序號以便于跟踪，儘管其中一些步驟也許會同步進行。如果您需要更多的細節或想瞭解得更清楚，請向您的房地產代理人或您的貸方諮詢。

- | | |
|--|-----------|
| 1.預先同意並評估您的財務狀況。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 2.選擇理想的房地產，提供購買請求以及初始的誠信保證金。 | 〔房地產代理人〕 |
| 3.開始與產權和代書公司交易。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 4.填寫貸款申請表。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 5.安排房屋檢查。 | 〔房地產代理人〕 |
| 6.安排信用報告和房產價值評估。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 7.復查合同，尤其注意每一個步驟的日期都必需寫清楚。 | 〔所有團隊成員〕 |
| 8.復查初期的產權報告，並把它遞交給貸方和房地產代理人。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 9.把報告內容遞交給買主。 | 〔房地產代理人〕 |
| 10.復查初期的產權報告。 | 〔所有團隊成員〕 |
| 11.選擇理想的貸款。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 12.復查房屋檢查，並/或排除偶然發生的意外情況。 | 〔房地產代理人〕 |
| 13.從貸款中去掉意外情況，有必要的話，需增加保證金。 | 〔房地產代理人〕 |
| 14.增加的基金的收據。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 15.為批准貸款最終收集資料。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 16.產權和代書公司確保產權報告準確無誤並且和任何附加的說明一致。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 17.把所有報告遞交給貸方（進行風險評估）以便取得最終批准。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 18.討論選擇一個代理人為潛在的缺陷進行保險。 | 〔房地產代理人〕 |
| 19.貸款批准候，安排貸款文檔。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 20.把貸款文檔送到產權公司。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 21.安排對房地產擁有者的房地產的潛在缺陷進行保險。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 22.確定截止日期、以及需要結束交易時最終要求的付款。 | 〔房地產代理人〕 |
| 23.房地產代理人對結束交易進行最終說明。 | 〔房地產代理人〕 |
| 24.和代書代理人一起對貸款的最終條件進行復查。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 25.對代書說明進行確切表述。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 26.在代書上簽字（買賣雙方），同時也在貸款文檔上簽字（買方）。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 27.簽過字的文檔和‘隱性風險’保險單一起返還給貸方。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 28.最終一次參觀此房地產。 | 〔房地產代理人〕 |
| 29.復查貸款文檔。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 30.金錢交易發生。 | 〔貸方/貸款官員〕 |
| 31.買方在此代書帳戶上存入需支付的餘額。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 32.由團隊決定用於結束交易的其他所需要的方法。 | 〔所有團隊成員〕 |
| 33.在縣政府辦公室註冊（此交易）文檔。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 34.交易結束。最終結賬：開具並遞交支票，出示最終結賬聲明候通知
所有有關方交易結束事項。 | 〔產權和代書公司〕 |
| 35.鑰匙交給新業主。 | 〔房地產代理人〕 |