

国人在美买房指南

一、美国买房之前要做的准备

现金买主需要准备的文件：

1. 有效的护照和签证
2. 准备好购房资金证明（国内银行中英文版的存款证明）
3. 在美国当地银行开设的帐号

如果你想用现金购房，准备以上三项就可以了。

贷款买主需要准备的文件：

1. 有效的护照和签证
2. 工作证明、工作收入（单位或街道开具证明，交由公证公司翻译）
3. 自付款部份的资金证明（中英文版的银行存款证明）
4. 在美国当地银行开设的帐号

美国购房必须本人到场参与吗？

现在大约有一半的银行接受这种网上签字的方法，只要有 Email 的地方，都可以签字，无论你在世界的哪一个地方，都可以完成在美国买房的过程，理论上不必亲自到美国就可以买房。但是在看房、选房的过程中，买主如果能亲自选择是最好的。

如果买家不到现场，也可以通过以下方式也可以不到现场就可以买房

1. 买房人委托当地朋友看房，他从朋友给他的资讯、图片等资料中作出判断，选定房子；选定房屋后，后续的其他的过程可以委托给经纪公司完成；
2. 买家委托经纪公司，由委托公司执行购房全过程。所有与购房相关的文件由经纪人协助，通过网上签字的方式或用快递的方式邮寄到中国由买家签字。

二、外国人全款买美国房产流程和手续

在美国现金购房会比较快，手续快至 14 天-30 天就完成。

在美国买房子都是步步按照法律程序的，而且当中的定金以及购房的金额都是付给第三方存管的 ESCROW，所以不用担心被骗的问题。另外，在美国买家是不用付经纪人佣金的，所有经纪费用由卖家来承担。

全款购房分为 8 个步骤，具体情况如下：

1. 初步会面

- a. 选定买方经纪人
- b. 决定购买房子的区域及条件
- c. 选定贷款公司

2. 寻找理想的房屋

- a. 可上新浪海外地产网站查询最新房源

b. 或请经纪人挑选上市屋资料

3.找到合适的房屋

- a. 挑选出喜欢的房子,经纪人帮助 CMA 估价, 买主决定出价金额
- b. 经纪人解说购房合约并帮助填写并完善条款内容
- c. 发出合约书同时,附上订金支票(一般订金约为出价金额的 2-3%)
- d. 卖主对不同事项可给回价书, 买主可选择接受, 或再回价

4. 购房合约被双方同意接受

- a. 双方达成协议后, 即由第三方公正公司进行买卖过户手续
- b. 订金送交公正公司
- c. 签署过户正式文件及有关房屋各项报告

5.“房屋检查保护期”完成事项

- a. 房检有效期内, 由专业检查员检定全屋的各项状况, 经纪人协助提出修理各项缺失的请求
- b. 买主审查及签署如“卖主屋况表”,“房屋周边环境”等各项报告。
- c.准备好火险保险报价

6.完成过户公证手续

- a. 签贷款文件后, 准备好头款金额以及买卖各项手续费, 在过户结束日之前, 以银行本票或现金汇款交给公证公司;
- b. 银行放款
- c. 产权公司负责转让产权, 并在县属登录室完成登记
- d.由公证公司支付所有费用

7.取得钥匙完成过户

- a. 在购房合约规定的时日取得卖主交出的钥匙, 是为交屋完成。
- b. 先行联系好水、电、瓦斯等公用单位, 通知继续使用其服务。

8. 取得房产证

通常在结束时收到最后明细账单, 内附房产证的复印件, 结束後约 3-6 个月内, 收到一张原始的房产证。

三、外国人美国贷款买房详细流程

1. 初步会面

- a. 选定买方经纪人
- b. 决定购买房子的区域及条件
- c. 选定贷款公司

2. 审核贷款条件

- a. 选定贷款经纪，并查核信用分数
- b. 选择合适的贷款计划
- c. 取得贷款预准信

3. 寻找理想的房屋

- a. 可上新浪海外地产网站查询最新房源
- b. 或请经纪人挑选上市屋资料

4. 找到合适的房屋

- a. 挑选出喜欢的房子,经纪人帮助 CMA 估价, 买主决定出价金额
- b. 经纪人解说购房合约并帮助填写并完善条款内容
- c. 发出合约书同时,附上订金支票(一般订金约为出价金额的 2-3%)
- d. 卖主对不同事项可给回价书, 买主可选择接受, 或再回价。

5. 购房合约被双方同意接受

- a. 双方达成协议后, 即由第三方公证公司进行买卖过户手续
- b. 订金送交公证公司
- c. 签署过户正式文件及有关房屋各项报告

6. 提出贷款申请

提交贷款公司要求的相关文件或资料, 一般有头款证明、工作证明、报税记录。

7. “房屋检查保护期”完成事项

- a. 房检有效期内, 由专业检查员检定全屋的各项状况, 经纪人协助提出修理各项缺失的请求
- b. 买主审查及签署如“卖主屋况表”, “房屋周边环境”等各项报告。
- c. 准备好火险保险报价

8. “贷款保护期”完成事项

- a. 贷款银行派估价师确定房屋价值
- b. 完成贷款银行各项要求资料, 应在购房合约贷款保护期内获准贷款:
- c. 获准贷款后, 与公证公司约定时间签署贷款文件

9. 完成过户公正手续

- a. 签贷款文件后, 准备好头款金额以及买卖各项手续费, 在过户结束日之前, 以银行本票或现金汇款交给公证公司;
- b. 银行放款
- c. 产权公司负责转让产权, 并在县属登录室完成登记
- d. 由公证公司支付所有费用

10. 取得钥匙完成过户

- a. 在购房合同约定的时日取得卖主交出的钥匙，是为交屋完成。
- b. 先行联系好水、电、瓦斯等公用单位，通知继续使用其服务。

11. 获得房产证

通常在结束时收到最后明细账单，内附房产证的复印件，结束后约 3-6 个月内，收到一张原始的房产证。

四、签订购房合同应该注意什么？

目前在国内买卖二手房，一份购房合同只是薄薄的两三页纸，但在美国住房交易市场制度非常健全，这也体现在美国的住房买卖合同中。签订购房合同时，一定要根据合同的条款逐一梳理确认，一份详细的权责分明、流程清晰的合同是保证购房顺利进行的保证。