

購屋者資訊



購買房屋通常是普通人一生所作的最大的一筆投資。以下是購買住宅時需要考慮的一些重要的問題。

我應當購買住宅嗎？

購買住宅除了為您提供居所之外，還能在很多方面為您提供可能的投資，其中包括潛在的產權增值、在社區擁有住宅帶來的穩定感以及可能得到的稅收優惠。

對於生活方式動蕩不定或因工作變更或其他因素需要搬遷的人而言，租房可能更加適合。如果您預期無法在購買的住宅中居住幾年時間，在頭一兩年中累積的產權數額可能會被售屋費用和房地產佣金抵消。

我是否有能力購買住宅？

通常，您需要有足夠的積蓄用於支付屋價5%至20%的首期付款，外加屋價3%至7%的過戶費。如果您沒有首期付款，您可能有資格透過提供的各類政府計劃獲得貸款。

在您開始尋找住宅之前，請決定自己想要的住宅和能夠負擔的住宅。貸款公司核准購屋者的購屋申請時會考量多種因素，其中包括信用史、工作穩定性和首期付款數額。在購屋之前，您應當與一家聲譽良好的貸款公司約談，確定您能夠負擔的貸款額。有關抵押貸款市場和貸款程序的詳情，請按[此處](#)。

選擇經紀人

在您選擇經紀人之前，請首先深入瞭解情況。與幾位房地產經紀人約談，以便確定他們在您希望購屋區域的經驗水平。透過加州房地產部（DRE）網站中的**持照者身份查詢**功能，核實經紀人是否持有適當的執照。查閱可能在持照人記錄中反映的紀律處罰措施，並權衡該資訊是否對您選擇經紀人很重要。此外，向經紀人索取以前客戶的姓名，向他們瞭解情況。有關代理機構關係的詳情，請按[此處](#)。

尋找住宅

開始尋找住宅前，您應當確定自己需要住宅的特點，例如地點、臥房間數、占地面積和與商店、學校、醫院、工作地點以及諸如消防和警察保護等其他服務設施的距離。您還應當確定是否有任何可能影響您的每月支出的特別稅收、評估費或居民區管理費。

檢查住宅

一旦您找到符合您的具體需求的住宅，您應當檢查住宅的電、管道和結構是否完好。可以考慮聘用一位合格的檢查員，評估您考慮購買的住宅的結構品質。這樣，您就為自己贏得了與

賣方協商任何必要的房屋修理的機會。在任何情形下，購買的住宅都需要維護，有時還需要支付意外的修理費用。當您作出購買住宅的決定時，請記住將這筆開支計入您的預算。

報價

決定您願意支付的住宅價格。確定價格的一個很好的方法是參照臨近地區其他房產的售價。您的房地產經紀人可向您提供這方面的寶貴資訊。

請務必在您的報價中包括您希望在合約中包括的所有意外情況或特殊條件。這可能包括您需要符合貸款條件、您希望賣方在代繳費用過戶之前完成的房屋修理、虫害控制檢查、住宅檢查、住宅擔保計劃以及任何其他特別項目。請記住，如果您的報價被接受並且成為受約束合約，如果您不購買房屋，則可能會影響退還定金。

您應當在簽約之前認真閱讀合約，確定自己理解合約的內容。如果您不理解合約的部份內容，則應當向相關專業人士洽詢。如果您的房地產經紀人無法妥當地回答您的問題，您應當要求與其代理人洽談，或尋求法律諮詢。確保您簽署的報價單上沒有任何可在您簽名之後填寫的空白。此外，應避免用現金支付定金或首期付款。在任何情況下均應使用支票、匯款單或保付支票。這樣會留下付款的永久性記錄。有關購屋合約和定金收據的詳情，請按此處。

資訊披露

在購屋過程中您有權收到幾種資訊披露。在居民住宅購買中您應當收到的兩份最重要的資訊披露包括：

房地產資訊披露說明 – 該資訊披露由賣方填寫，包括房屋的實際狀況以及可能與房屋相關的潛在危害或缺陷。雖然賣方應主要為該文件中披露的資訊負責，經紀人也應當負責對房屋進行視察，並披露在視察過程中發現的任何明顯缺陷。該文件還披露所有特別稅款、評估和可能對房屋的價值或可售性產生重大影響的其他因素。

代理機構關繫資訊披露 – 您的房地產經紀人必須向您提供一份書面資訊披露，說明其本人在交易過程中代表哪一方。經紀人可以僅代表您作為買方代理，或者僅作為賣方代理，或者作為您和賣方的雙方代理。您應當仔細閱讀和理解該資訊披露，因為該文件對您的經紀人應對您承擔的責任範圍有重大影響。

根據您購買的住宅的地點、年代和其他因素，可能需要提供其他資訊披露。有關居民住宅交易中資訊披露的詳情，請按此處。

貸款資訊披露 – 在房地產交易中還要求提供不同的貸款資訊披露，向您提供有關您的貸款的重要詳情。要求提供的兩份此類重要資訊披露是「貸款事實說明」(Z字法規) 和「房地產轉讓程序法」(RESPA)。「貸款事實說明」向您提供有關信用條款與條件的重要詳情，包括貸款數額、貸款收費以及年利率。RESPA 要求在您提交貸款申請後的三天內提供有關轉讓和過戶費的詳細代理人和貸款機構誠信估價。RESPA 還要求提供一份「HUD 統一轉

讓說明」，該文件在貸款交易完成時向您提供實際支出詳細賬目。有關貸款資訊披露的詳情，請按[此處](#)。

公眾報告 - 在所有須繳納居民區管理費的共同擁有產權的住宅以及位於市區之外標準小區住宅的初始報價中，均要求提供一份由DRE頒發的公眾報告。公眾報告是一份向可能的購屋者披露與小區相關事實的詳細說明。該報告包括下列資訊 公用事業、水、道路、土壤、地質狀況、產權、區域劃分、使用限制、危害、以及為完成小區建設作出的財務安排。有關公眾報告的詳情，請按[此處](#)。

代繳費用與產權

如果您希望自己選擇交易中使用的代繳費用與產權公司，您有權就此與賣方協商。代繳費用公司是一個中立的第三方，有責任保護買方和賣方的利益。代繳員確保在交易完成時代繳費用說明中詳細列舉的所有合約條款均得到滿足，且記錄適當的轉讓條款。產權公司提供一項保單，保護買方和貸款機構，防止房屋產權中存在任何未知的缺陷。通常，貸款機構會將產權保單作為貸款的一個附加條件。有關代繳費用程序的詳情，請按[此處](#)。有關產權事項的詳情，請按[此處](#)。

結論

房地產交易可能會十分複雜，並涉及多方和多份文件。您作為買方在購屋時應當深入瞭解情況，請務必閱讀涉及交易的所有文件，如果您對交易的任何一個方面不完全理解，請尋求專業諮詢服務。

如果您使用房地產持照經紀人的服務，並相信該持照人錯誤地處置了您的購屋交易，您應當向房地產部送交一份意見書，請與以下任何一間 DRE 辦事處聯絡：

Sacramento District Office
2201 Broadway
Sacramento, CA 95818-2500
電話: (916) 227-0864

Fresno District Office
2550 Mariposa Mall, Suite 3070
Fresno, CA 93721-2273
電話: (559) 445-5009

Oakland District Office
1515 Clay Street, Suite 702
Oakland, CA 94612-1402
電話: (510) 622-2552

Los Angeles District Office
320 W. 4th Street, Suite 350
Los Angeles, CA 90013-1105
電話: (213) 620-2072

San Diego District Office
1350 Front Street, Suite 3064
San Diego, CA 92101
電話: (619) 525-4192