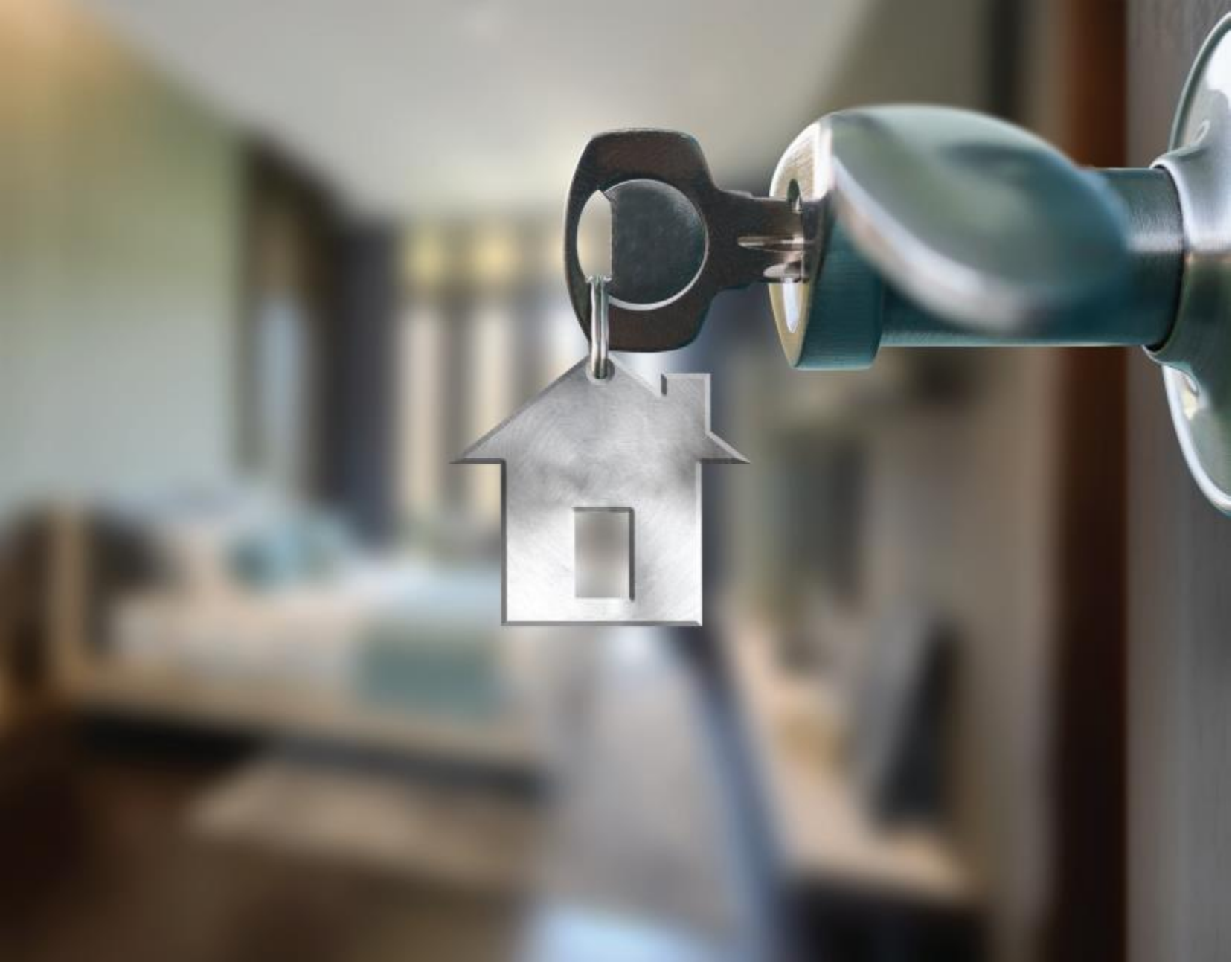
终极
购买指南

房地产资源

Best Choice
REALTY

206.886.3986 | 509.795.2029
support@bestchoicerealtywa.com
choicehomes4sale.com



我们的使命

在太平洋西北部全域任何地方提供具有最高质量和最创新技术的无与伦比的当地专业知识与房地产服务。

Best Choice
REALTY

浏览地产

在房地产在上市的第一时间看到它们是非常重要的。确保合理协调时间表是洞见商机的最佳方法之一。

了解您的“必买”条件同样有助于筛选符合您标准的房产，从而最大限度地节约您的时间。

寻找
您的房产

01
确定必买房产

02
灵活的看房时间表

03
尽可能多地浏览房产，以确保找到理想房产。

04
确定最优房产后，准备报盘。

05
根据需要再次浏览必买房产。

房 产 购 买

逐 步 推 进 的 过 程

第一步
了解您的购买选项

- 现金支付
- 传统融资，首付3-10%或以上。
- 政府支持项目：FHA首付3.5%；VA首付0%。
- 特殊项目，如：100% USDA、Teacher or Doctor Programs、Jumbo、Bridge等。

第二步
开始贷款审批流程

与贷款方会面，确定您能负担的房产价款。获得您所需贷款额预批准以及完全承保批准。这将在您与房间销售方的谈判中提高您的地位。

第三步
房地产搜索

首先确定好您感兴趣的地区，以及您想要的是新房或是装修好的房屋。我可以根据您的需求帮您匹配到合适的地产和区域。

第四步
报盘

找到合适的房产后，我们将审查市场状况，与您共同商议并提出具有竞争力的报价。我将对所有文件进行解释，并确保文件条款符合您的最佳利益。这一过程可能会在您与卖方之间往复几次。

第五步
签订合同

在您与卖方均接受买卖协议后，将对该房产进行托管，您的“诚意金”将存入托管公司。

第六步
验收、维修、保险等

验收期通常持续1-10天。验收由您选择的持证房屋验收员进行，以帮助您了解房产状况。在此阶段，我们将就维修等合同细节进行进一步协商。在此期间，您需要为新家安排业主保险，产权公司将提供产权保险承诺书供您审查。

第七步
评估

我们将与您的贷款方合作，确保按照我们协商的价值开始并完成评估。如果有评估师出具工作订单或价值与我们的价格不符，我们将检查合同中列出的选项。有时，我们需要向评估师提供比较市场分析，以帮助完成这一阶段。

第八步
完结

当您签署完结文件时，如果您正在支付首付款或正在电汇至第三方托管机构，请带上身份证明和经认证的支票。通常情况下，只有在负责所有权转移工作的县记录办公室完成交易记录备案后，才会给予所有权。

购买成本

房产

首付款

您需要存多少金额？经验法则告诉我们，FHA抵押贷款要求的金额为购买价格的3.5%，传统抵押贷款要求的金额为购买价格的3%至20%，VA和USDA抵押贷款要求的金额为购买价格的0%。与此同时，还有针对合格借款人的首付援助计划。

诚意金

在华盛顿，诚意金一般是销售价格的1-3%。当卖方接受了您的报价，即需要将诚意金存入托管信托账户。这笔钱将在结算时记入您的账户，充当成交费或首付款的一部分。依据采购合同具体规定，定金可能退还。

验收

通常需要10天时间完成，具体取决于合同条款。您可以选择聘请一名持照房屋验收员来验收房产。我们可提供一份验收员名单，以便您致电。根据房屋的大小和房龄，价格会有所不同。对于3,000平方英尺以内的房屋，验收费用通常为450-700美金。共管公寓的验收费用通常为400美元起。验收前需完成付款。模具、铅、石棉、下水道镜和其他测试需要提前订购，这些测试需要额外收费。

评估

房产评估通常花费750-1000美元，“加急”评估的花费更高。您的贷款方将邀请一个公正的第三方对房屋进行评估，以核实房产的价值。如果您以现金购入房产，我们建议您进行评估。

成交费

这部分花销包括几项费用，如代管费和所有权费、贷款方费用、预付利息、税费和房主风险保险。根据您使用的贷款计划，结算成本从购买金额的2%到5%不等。您会得到一份关于贷款和购买花销的成交详解。这些费用可以在结算时支付，部分也可以融资。我们通常可以要求卖方支付部分或全部成交费用，但在某些情况下这是无法实现的。您需要有一定的心理准备，卖方可能拒绝您的提议。

谨记要点

申请分期付款后

下面清单列出了您在贷款时应做到和避免的事情。我见过人们因为未能在该过程中遵守下面规则而错失贷款批准机会。

1

请勿申请任何类型的新信用

包括您通过邮件或在网上收到的信用卡邀请。每当潜在的债权人或贷款人调取您的信用状况，您的信用评分均将被立即扣分。这其中也包含共同签署的债务。任何新债务都可能影响您的贷款批准。

2

请勿将任何无来源存款存入首付款/准备金支付账户

所有非工资存款均应附可接受的文件记录。在贷款过程中，最好避免将非工资存款存入您的账户。如有疑问，请在存款前咨询您的贷款专员。

3

请勿将您的信用卡用到最高限额或超额

这种做法能够以最快的速度降低您的信用分数。在贷款过程中，尽量将您的信用卡余额维持在可用额度的30%以下。如果您决定偿付余额，请全额付清。换言之，偿付余额以使每张卡的余额与限额比例达到相同水平（如全部达到限额的30%，或全部达到40%等）

4

请勿在贷款过程中偿还托收或冲销

在此期间支付托收款项会很快降低信用评分，因为这会让您的最近一次活动日期变得非常临近。如果您想还清旧账，在交易完结时通过第三方托管进行，并咨询您的贷款专员。

5

请勿将您的债务合并到1或2张信用卡上

这看起来似乎是明智之举。然而，当您把所有的债务整合到一张卡上时，那张卡面临着接近限额的风险。在此情况下，如上文第3条所述，系统将对您进行罚分。如果您想节省信用卡利息花销，请等到交易完结后。

6

请勿关闭信用卡账户

如果关闭信用卡账户，您将失去可用信用，这会让您在信用局那里显示为债务增加。此外，关闭信用卡会影响其他分数相关因素，如信用历史长度。如果您不得不关闭信用卡账户，请在交易完结后再关闭。

7

务必按时付款

保持现有账户按时还款。在新的FICO评分模式下，逾期30天可能会让您损失50-100分。因逾期还款而损失的积分需要几个月才能恢复。

8

请勿在贷款流程开始后对信用报告中的任何内容提出争议

当您向信用报告机构发出争议信函时，您的信用报告上会被添加一个注释。当核贷人注意到有争议项目时，多数情况下，他们将暂停处理贷款，直至注释被删除，并出现新的信用评分。为什么？因为在某些情况下，信用评分软件不会将信用评分中的争议项目纳入考量。

9

务必与您的抵押贷款和房地产专业人士保持联系

如果您对于某些可能影响信用报告或贷款流程分数的具体行动存有疑问，不确定是否应采取此类行动，您的抵押贷款或房地产专业人士可能能够为您提供所需的资源，以避免犯下导致信用分数降低或贷款批准发生变化的错误。

如有任何问题，请务必咨询您的代理人或贷款专员。

客户感言

我们的宝贵客户

我的经纪人很有耐心且知识渊博。我所有的问题都得到了回答。我的经纪人特别用心地确保了我在流程的每一步都感到舒适。我十分愿意将Best Choice经纪人推荐给有寻找房子或房产需求的人。

TARA

优秀客户服务，尽在Best！大约一年前，我们与经纪人会面并制定了策略。他们帮助我们找到合适的贷款方，以获得预先批准，找到了一所房子，并与Best Choice的优秀团队一起完结了交易。他们及时跟进了一切。

AMELIA

这是迄今为止我在本地区遇到的最专业的公司。我曾与一位了解该地区且令人印象深刻的房地产经纪人合作。我绝对会给出5星评价，并会向我的朋友和家人推荐Best Choice。

TODD

我将如何竭诚为您服务

满足您的购买需求
与所有相关方（卖方、所有权方、第三方托管、承包商）保持联系，确保以最少的麻烦按时完成买卖协议中的重要内容。

找到最好的家或投资产品
定期向您发送符合您标准的物业信息，以满足您的要求。

确保最佳融资
与您的贷款专员合作，以保持贷款符合您的预算。确保您向贷款方提供正确的文件。

让您通盘了解进展
在流程的每一步，我们都将清晰地解释这个流程，并帮助您理解下一步动态。

协商最佳价格和条款
利用我对当地市场和地区的了解，以最佳方式确定您的报价。

秉持100%敬业精神
确保您拥有良好的购买体验及满意度。