如何購買房屋？

可遵循多種途徑購買房屋。過程快則只需數星期，慢則長達數年。但一般而言，無論購買樓房、公寓（condo）、合作式住宅或住宅單位（apartment），程序均包括四個步驟：物色、出價、簽署合約，然後結算成交。某種程度上，過程就像尋找配偶：

> **物色**階段就像約會。你正考慮置業，可能會出席開放參觀、與地產經紀對話，或用手機瀏覽放盤。
>
> **出價**階段就像求婚。你認為你找到對的物業！並向目前的物業業主正式出價。一般而言，經紀可助你準備出價文件。然後你等待他們的決定……希望不用等太久！
>
> **簽署合約**階段就像訂婚。他們說願意！目前的業主接受你的出價。在此約 30 至 90 天期間，你需完成家居檢查、檢閱公寓規則，並繼續處理融資以購買房屋。
>
> **結算成交**階段就像婚禮當天。終於來到大日子！你前往產權公司，對方會引導你完成銀行和市政文書程序，物業正式歸你所有。你已綁定物業，拿到鑰匙在手。

就像尋找配偶一樣，但置業過程更為複雜一點。讓我們深入探討細節。請記住，我們在此概述購買房屋程序的常見步驟，但你的體驗可能有所不同。

物色物業

當你有了計劃購買房屋的想法，通常會做以下事情：

- 尋找地產經紀。你也可毋須地產經紀來物色並購買房屋，不過這類持牌人士可以為你提供有用的好處。舉例，他們可在定期開放參觀以外的時段帶你到物業參觀。他們又可在你準備好的時候，幫助你制定具競爭力的出價，草擬文件，並代表你與賣方談判。而且，你毋須就他們所付出的時間直接支付報酬，因地產經紀通常在最終交易之際，從物業賣方獲取報酬。
- 計劃你的預算並尋找貸款人。除非你有足夠現金支付購買房屋的全額費用，否則便需要取得按揭，這是一種銀行貸款，用於支付購買房屋的部分費用。貸款人會根據你置業可用的現金（首期）、償還貸款的時間（年期），以及銀行向你審批貸款後你需付的利息等因素，幫助你探討適合你的預算和融資方案。你亦可考慮華盛頓特區政府或聯邦政府提供多種置業援助計劃，這些計劃或向你提供現金或置業優惠利率。
- 開始在網上查看放盤，或出席你有意居住的社區的公開參觀。這能讓你了解自己有哪些選擇、你喜歡（或不喜歡）什麼特徵，以及價格水平。

這些活動可以同時或按任何順序進行。

出價

當你找到想購買的心儀房屋時，你的經紀會幫你向賣家出價。決定出價時，你需要做出幾個關鍵選擇。你的經紀可為你提供最適合你的指引建議。

- **價格**：你打算就物業提出什麼價錢？ 在如華盛頓特區般競爭激烈的物業市場中，出價時附加浮動條款並不罕見。浮動條款指，如其他人出價高於你的出價，你將自動提高出價，直至你的出價為最高，或其他競投人的出價超過你的上限金額。如你曾在 eBay 競投商品，便明白這是類似的過程。

- **後備方案**：你可為出價準備數個後備方案或條款，讓你退場。後備方案可包括家居檢查或評估，即如檢查或評估結果未符合你的期望，你便能退場不購買物業。
- **成交日**：成交日為你希望取的房屋擁有權的日子。一般而言，這會是你出價買屋當天起計 30 至 90 天，以預留充足時間處理文件、確定按揭和收拾細軟搬遷。
- **保證金**：為進一步誘使賣方接受你的出價，你可向他們提供一筆保證金（即預付款項），向他們證明你認真有意購買房屋。視這筆款項為選擇性支付的保證金，如賣方接受你的出價，將計算為購買房屋全費的一部分。

你出價後，通常會在幾天後收到賣家的回覆。他們可能接受你的出價，或反建議價錢讓你考慮，或純粹不接受你的出價。

簽署合約

賣方簽署你的出價文件後，即表示接受你的出價，你亦受合約約束。此時期為你的出價獲接納後與結算成交之間的 30 至 90 天。此時，你或賣家可因有限的原因而退場，而毋須支付罰款。這些原因，即後備方案，列於合約並獲雙方同意。

- **家居檢查**：為確保房屋處於良好狀態，你可聘請檢查員進行檢查並提供報告。他們會測試管道和電力、尋找害蟲問題、檢查電器的使用年期（例如熱水爐、雪櫃），以及檢查結構性問題（例如基層有否破裂）。
- **檢閱公寓或合作式住宅文件**：如你購買公寓或合作式住宅，將有幾天時間檢閱法律規定和財務文件。一般而言，公寓／合作式住宅的人員會向你的經紀提供這類文件。這讓你有機會確保自己滿意法團的財務狀況及公寓規則，例如安靜時間、寵物政策及保養公共區域的每月費用。

- **融資**：現在你決定繼續推進買屋程序，須再次與貸款人聯絡，確定你的按揭。貸款人會要求你提供入息和資產文件（例如目前的薪酬票據和銀行結單），並幫助你了解你買屋所使用的任何政府計劃。
- **估價**：為確保房屋的售價合理，貸款人將要求一名獨立估價員參觀房屋並估計其價值。通常你的經紀會安排估價事宜。
- **搜尋產權公司**：你的經紀和貸款人會聯繫你與產權公司。合約期間，產權公司有責任確保賣方確實有權向你出售物業。他們會搜尋當地政府紀錄以作核實，確保一切正常，為成交結算日作好準備。
- **保險**：你需預先準備房屋保險，以便於你成為業主之日生效。這可確保當你成為業主後，房屋若遇上事故可立即獲得保障。

成交結算

在合約規定的成交日，你前往產權公司簽署文件，完成交易！這稱為成交結算或成交，通常需約一小時。

- **付款**：你將帶同支票或匯票來支付首期、成交費用及任何額外費用。產權公司會提前告訴你支票或匯票的金額，然後把費用付交予適當的人員，包括你的按揭貸款人、賣方、政府和他們自身。
- **證明**：你需帶同附有照片的身份證明，以便產權代理核實你的身份。你亦需提供文件證明你已為物業購買房屋保險。
- **簽署**：你在結算成交期間將需簽署多份文件。產權代理將引導你詳細了解每份文件，解釋當中含義，並讓你花時間審閱。你需簽署的主要文件包括按揭協議，以及把房屋擁有權（亦稱樓契）轉讓予你的文件。如你將自住於物業，還需簽署華盛頓特區宅地稅項寬減表格，減少你的年度物業稅項。

接下來數天，產權公司將提交向華盛頓特區稅務及收入辦公室提交產權轉移。政府的紀錄將作出更新，顯示你是該物業的正式擁有人。恭喜你！

此頁最後更新日期為 2021 年 2 月。