



Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

卖房之后：待办与注意事项

成交不是终点，这些手续和钱别漏掉

签完字、交完钥匙，卖房还没有完全收尾。先确认钱和凭证，再把该退的钱收回来、该停的户停掉，剩下的按这份清单逐项办完即可。

一、过户后第一周（钱和凭证）

第 1 周

1. 核对卖款到账

售房款一般由产权公司电汇到您指定的账户。到账后逐项核对金额与结算单（Closing Disclosure）上的净额是否一致；迟迟未到账或金额不符，立即联系产权公司核查，不要等。

2. 保存过户文件

结算单、地契副本和产权文件请扫描一份电子版存档，并与纸质原件放在一起长期保存。报税、核对账目或日后处理相关事项时，都可能要用到。

3. 确认原贷款已还清

过户款中会先清偿原贷款（Payoff）。留意原贷款银行寄来的还清确认，以及抵押解除（Release of Lien）文件在县政府登记完成；这两份凭证请一并归档。

二、两周到一个月内（退钱与停户）

2 周 - 1 个月

4. 查收 Escrow 账户退款

原贷款托管（Escrow）账户的余额，一般在过户后约 30 天内以支票退回。注意查收并核对金额；地址已经变更的，提前告知原贷款服务商把支票寄到新地址。

5. 房屋保险按天退费

确认过户已经登记完成后，再向保险公司申请取消保单，未用天数的保费会按天退回。不要在过户之前提前取消，以免出现保障空档。

6. 水、电、天然气、宽带停户结清

按交房日期办理停户或结清，保留最后一期账单和结清确认。停户当天拍照记录水表、电表最终读数，日后账单有争议时能分清界限。

7. 向 HOA 结清并确认关户

确认 HOA（业主协会）费用已经结清、账户已经关闭，并停掉自动扣款，免得关户后还被继续扣费。结清确认请留档。

三、地址与账户更新

搬定后尽快

8. USPS 官方改址

通过邮政 USPS 官方渠道办理邮件转寄（Change of Address），让搬家后一段时间的信件转到新地址。请认准官方网站或邮局柜台，收费代办的仿冒网站不要用。

9. 银行与证件地址一并更新

银行、信用卡、驾照、车辆登记、选民登记，以及常用订阅和 App 的地址，建议列一张清单一次更新完。特别是驾照等证件，德州要求变更后限期更新，不要拖。

四、交接扫尾

交房前后

10. 钥匙与随房物品留齐

按合同约定，把全部钥匙、车库遥控、邮箱钥匙、门禁卡，家电说明书和保修卡留给买家。新房若在同一社区，原有门禁和遥控也按约定一并交接。

11. 最终状态拍照留档

搬空并清扫后，对房屋最终状态逐间拍照留档，水表、电表读数也一起拍下。日后若对房屋状态或费用有争议，这组照片就是依据。

12. 交接清单双方确认

把交接的物品列成清单，逐项与买家确认，确认记录保留下来。清单越具体，日后越少来回沟通。

退款支票、贷款还清确认和 HOA 结清确认多以纸质邮件寄送。搬家后的头两个月，请留意新地址的信箱，也别漏了旧地址转寄过来的信件。

- 保留 1099-S 与结算单：卖房当年报税要用到，建议与过户文件放在一起，不要等报税时再找。
- 自住房资本利得豁免：过去 5 年内在该房住满 2 年的，申报时一般可用豁免额，单身 \$250,000、夫妻联合申报 \$500,000，增值在额度内可免联邦资本利得税。
- 留好翻新、加建发票：历年翻新、加建的支出可以抬高成本基数（Cost Basis），相应减少应税增值，发票和付款记录务必留存。
- 投资房 1031 交换：若已做 1031 交换，请盯住两个期限，从过户日起 45 天内识别替换房产、180 天内完成过户，错过任何一个都会影响递延资格。

以上只是一般性说明。每户的持有年限、申报身份和房产用途不同，具体申报请咨询持牌 CPA。

六、下一步衔接

13. 还没买新房，先安排衔接住处

如需短期租回（Leaseback），尽量在签约阶段就写入合同；已经成交的，可先衔接一段短租，尽量避免两次搬家。新房交付时间不确定的，先把行李仓储和临时住处安排好。

14. 卖房款的再安排

卖房款再投入房产、用于新房贷款安排，或做其他配置，都建议先算清税务影响再动手。需要测算或咨询的，随时可以联系。

买房卖房或贷款问题，欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

网站 owenrealestatetx.com

区域 大休斯敦地区

本指南仅供参考，具体以合同、产权公司结案文件及当地法规要求为准；税务与法律事项请咨询持牌 CPA 或律师。