



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

微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

休斯顿购房与贷款全流程指南

专业的决策 • 严谨的把控 • 让您买得放心，住得顺心

全程约 30-45 天（现金购房可更快）

第一阶段：购房准备与贷款预审 (Preparation & Pre-Approval)

STEP 1. 明确需求与财务规划

第 1-3 天

地区筛选： Katy, Sugar Land, Pearland, Cypress, Woodlands 等主流学区与通勤区。

首付款 (Down Payment)： 常规贷 3%-20%，投资房 20%-30%。

过户费 (Closing Costs)： 预留房价 1.5%-3%（含产权保险、文件费）。

月供试算 (PITIA)： 本金 + 利息 + 房产税 + 房屋保险 + HOA 物业费。

STEP 2. 获得贷款预审信

第 3-7 天

必备材料： 近 2 年 Tax Return / W-2 / 1099、近 2 个月银行流水、近 1 个月工资单 (Paystubs)。

预审信 (Pre-Approval)： 确定额度与利率区间，出价 (Offer) 必须随附。

现金买家： 需出具美国本地银行英文版资金证明 (POF)。

第二阶段：休斯顿看房与实地考察要点 (House Hunting)

1. 地基结构 (Foundation) —— 重中之重

休斯顿多为 Slab 混凝土地基，黏土易随季节干缩湿胀。

重点观察内外墙角落是否有裂缝。

逐一开关门窗测试卡顿，感受地面是否有倾斜。

3. 防洪风险 (Flood Risk) —— 地缘防范

核查 FEMA 最新防洪图，确认是否处于淹水区。

重点询问哈维飓风 (Harvey) 及历年大暴雨期间是否进水。

若在淹水区需提前索取 Flood Insurance 报价。

2. 屋顶与 HVAC 空调 —— 高价值设备

休斯顿夏日极热，空调负荷大。检查主机 / 内机年份（15 年以上需预留更换预算）。

检查屋顶瓦片寿命（15-25 年），关注飓风 / 雹灾修复痕迹。

4. MUD 水务税与 Zoning 法规

新区多含 MUD 税，总税率可高达 2.8%-3.5%+，影响月供。

休斯顿无统一 Zoning 法规，需排查周边是否有高压线、油气管道 (Pipeline)、主干道噪音及商业区。

第三阶段：起草合同与出价策略 (Offer & Contract Negotiation)

STEP 3 & 4. 出价比价与合同签订 (TREC Contract)

关键节点：出价当天 & 生效 3 天内

精准比价 (Comps)：调取周边近 3-6 个月相似房屋真实成交单价，制定精准出价策略。

购房定金 (Earnest Money)：通常为成交价的 1%-2%，存入产权公司托管账户。

冷静期费 (Option Fee)：通常 \$200-\$500，买家获得 7-10 天无条件退约权。

严苛规则：定金与冷静期费必须在合同生效后 3 个日历天内送达产权公司，逾期卖家有权解约！

第四阶段：冷静期验房与修缮谈判 (Option Period & Inspection)

STEP 5. 聘请持牌验房师全程检查

全屋大验：地基、屋顶、白蚁、电路、水管、HVAC 系统全面排查。

附加项目：老房建议加做静水压试验 (hydrostatic test)。

审阅产权承诺书 (Title Commitment)：重点查看 Schedule B 的限制与例外条款（如地役权、管线），有疑问须在冷静期内提出。

STEP 6. 起草修缮补充协议 (Amendment)

谈判策略：重点要求卖家修复安全与结构性大问题（如地基、屋顶漏水、漏电）。

争取 Credit：可协商折算成过户补贴 (Closing Credit)，自找师傅维修。

退约机制：若无法达成一致，可在 Option 截止前书面退约拿回定金。冷静期内退约，购房定金可退回，但冷静期费 (Option Fee) 不予退还。

冷静期 (Option Period) 截止时间控制：Option Period 的截止时间严格规定为合同约定最后一天下午 5:00 PM（当地时间）。所有验房、谈判及双方签署修缮协议均须在此节点前完成。若要退约，必须在 5:00 PM 前发出正式退约通知书。

第五阶段：贷款审批、利率锁定与房屋评估 (Underwriting & Lock)

过户前 10-20 天

STEP 7 & 8. 房屋评估与利率锁定

房屋评估 (Appraisal)：银行指定评估师下场，若评估价低于成交价，可协商降价、补差价或按条款退约。

锁定利率 (Rate Lock)：距离过户 30-45 天内为最佳窗口期，务必向 Lender 索取书面利率锁定确认信 (Lock Confirmation)。

测量图 (Survey)：卖家通常提供现有测量图及 T-47 声明书，如无或已改建，买家需自费新做一份，贷款与产权公司均需要。

购买房屋保险：购买 Homeowners Insurance 提交给 Lender，淹水区须买 Flood Insurance。若房屋位于淹水区需另购 Flood Insurance，且此类保单一般有 30 天等待期才生效，务必提前购买。

贷款审核期间“八大严禁红线”（违规可能导致贷款直接被拒）

- × 严禁更换工作或变更薪酬结构
- × 严禁在不同银行账户间随意转账
- × 严禁申请新信用卡或新增任何贷款
- × 严禁做任何大额担保人或联名借款
- × 严禁贷款买车或分期购买家电家具
- × 严禁拖欠现有账单，保持良好信用记录
- × 严禁往银行账户存入未核实现金
- × 严禁关闭现有的信用卡或信用账户

第六阶段：终审批准与电汇资金 (Clear to Close & Wiring)

过户前 1-5 天

STEP 9 & 10. 获得 CTC 与安全电汇

Clear to Close (CTC)：银行签发最终无条件批准信，标志着贷款正式通过！

核对结算单 (CD)：借款人应于过户前至少 3 个工作日 (business days) 收到并核对 CD 单上的最终利率、月供及自备首付与过户费金额。

安全电汇 (Wire Transfer)：携带 ID 前往银行网点汇出余款，并索取电汇回执。

防范电汇诈骗极端重要提醒 (Wire Fraud Warning)：汇款前必须通过产权公司官方电话（或经纪人验证）核实汇款账号。绝对不要轻信最后一刻通过电子邮件发来的“账户变更通知”。黑客常拦截邮件诱导电汇！

第七阶段：过户日签字与钥匙交接 (Closing Day)

过户当天

STEP 11. 终览验房 (Final Walkthrough) 与现场签字交接

终览验房：过户前几小时走访房屋，确认卖家已按协议完成修理且房屋状况良好。

现场签字：携带有效驾照 / 护照前往产权公司签署法律与贷款文件（约 45-60 分钟）。

放款交钥匙：银行放款且县政府完成 Deed 登记后，正式拿钥匙，喜提爱居！

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

欢迎转发给有需要的朋友

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

微信 Owenyerealtor

邮箱 owenyerealtor@gmail.com

网站 owenrealestatetx.com

区域 大休斯敦地区

本指南仅供参考，具体条款以购房合同及贷款机构要求为准；文中利率、额度说明不构成贷款承诺。