



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

休斯顿卖房全流程指南

从定价到交钥匙，卖家要走的每一步

卖房拼的不是运气，是顺序：先把价格定准、房子收拾好，再把披露和文件备齐，后面的看房、谈判和过户就会顺很多。下面按实际发生的先后顺序，一步一步说清。

第一阶段 定价与准备

挂牌前

1. 用近期成交定价，不用邻居的挂牌价

调取周边近 3-6 个月真正成交的同类房源（comps），按面积、房龄、装修和地段逐项调整后再定价。挂牌价只是参考，成交价才是市场给的答案。

2. 定价贴近市场，不要高开等降

新上市头两周的关注度最高。高开试水、挂久了再降，房子反而会被买家默认“有问题”，最后还被压价。贴近市场的价格更容易引来多份报价，成交价往往更好。

3. 先算卖家净得，心里有底再挂牌

净得 = 成交价 - 贷款余额 - 经纪费用 - 过户杂费 - 德州惯例由卖家承担的产权保险费（Owner's Policy）。先把这笔账算清，收到报价时就知道哪份是真划算，不会被表面高价误导。

第二阶段 房屋整理

拍照前完成

4. 深度清洁，清空杂物

全屋深度清洁，台面、衣柜和车库尽量清空（declutter）。东西越少，房间显大，照片也越好拍；多余家具可以先寄存或提前打包。

5. 小钱大效果的修整

补墙漆、换掉发黄的灯泡、修好松动的门窗把手、把院子修剪整齐。这些花费不大，却直接决定买家进门的第一印象，比大装修划算得多。

6. 重要空间做简单布置 (Staging)

客厅、主卧和餐厨做简单的软装布置即可，不必全屋租家具。空房显小又显冷，有基本布置的房子，买家更容易想象自己住进去的样子。

7. 大问题提前拿主意

屋顶、空调、地基、管道如果有已知的大问题，挂牌前就决定：先修好再卖，还是按现状 (as-is) 出售并在价格里体现。临时在验房后被买家发现，谈判会更被动。

第三阶段 披露与挂牌

上 MLS 前

8. 如实填写卖家披露表

按实际情况填写卖家披露表 (Seller's Disclosure Notice)，漏水、淹水、维修历史等已知问题不要隐瞒。隐瞒是日后纠纷和诉讼最常见的原因，如实写清反而是对自己的保护。

9. 特殊披露与 HOA 文件提前备好

1978 年前建成的房屋需另做铅漆披露。有 HOA 的社区，提前准备 HOA 文件 (规章、费用、转让要求等)，买家和产权公司都会要，临期再催容易拖住过户。

10. 专业摄影后再上 MLS

整理和布置全部完成后，再请专业摄影，最后才上 MLS 挂牌。绝大多数买家先在网上筛房，照片质量直接决定预约看房的数量，不要用手机随手拍的照片上线。

第四阶段 看房与收报价

挂牌后

11. 让房子随时能看

看房时段尽量配合买家，保持整洁、灯光全开，卖家离场让买家自在地看、自在地聊。看房越方便，报价来得越快；卖家在场，买家往往匆匆看完就走。

12. 比较报价，不能只看价格

逐项对比：定金多少、冷静期 (Option Period) 长短、现金还是贷款、评估不足时缺口谁补、过户时间是否合适。价格略低但现金、短冷静期的报价，成交把握可能远高于贷款高价报价。

13. 需要衔接搬家时，谈短期租回

如果新房还没到位，可以在谈判时争取过户后短期租回 (leaseback)，按约定继续住一段时间再交房。条件和期限要白纸黑字写进合同附件，不要口头约定。

14. 确认定金与冷静期费按时到账

合同生效后，买家的定金（Earnest Money）与冷静期费（Option Fee）应在 3 天内送达产权公司。卖家要确认到账并留好凭证，这是买家履约的第一道保证。

15. 冷静期验房：聚焦安全与结构

冷静期内买家会验房并提出修缮要求。谈判聚焦安全和结构类问题，小瑕疵可以折成维修 credit 让买家过户后自行处理，比逐项返修更省时，也更容易达成一致。

16. 评估低于成交价时怎么办

买家贷款的评估价低于成交价，贷款额度会跟着缩水。常见处理是三选一：卖家适当降价、买家补足差额（现金补缺口），或按合同条款处理。签约前先谈好缺口的承担方式，过户前就不慌。

17. 过户日交接

过户日带好带照片的 ID、全部钥匙、车库遥控器和门禁卡，在产权公司签字。确认款项电汇到账、房屋按合同约定状态交付，再正式交钥匙，卖房流程到此完成。

注意事项：税务与保险

提前规划

自住房：过去 5 年内住满 2 年，出售时的资本利得可享豁免，单身最高 \$250,000、夫妻联合申报最高 \$500,000 的增值免税。投资房：可考虑用 1031 交换递延税款，但认定合格房产和换购的时限都很严格，必须提前规划、按期操作。具体税务情况因人而异，务必咨询 CPA 后再决定。

房屋空置期间保险不要断档。搬空待售的房子如果长期空置，要及时通知保险公司、按要求调整或续上相应保障，万一出险时才发现保单失效，损失只能自己承担。

卖房定价、净得测算或贷款问题，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，具体以合同及专业人士意见为准。