

# 置業者的 責任

恭喜您以更實惠的價格購置更大的房屋！作為 Quadrant 的置業者，您將會擁有一段難忘的購房經歷，相信您會遇到許多疑問。我們的目標是竭盡所能為您解答所有疑問，解決您的後顧之憂。

我們會不時進行檢討。若您有任何建議，請直言相告，以促進諸事進展順利，令所有相關方滿意。畢竟，我們希望您擁有愉快的購房經歷，日後樂於向他人推薦我們。

## 您的社區銷售經理

社區銷售經理姓名： \_\_\_\_\_

電話： \_\_\_\_\_

傳真： \_\_\_\_\_

電郵： \_\_\_\_\_

**您的社區銷售經理（CSM）是您在 Quadrant 的主要聯絡人，能為您答疑解惑。**

當您初次與您的社區銷售經理見面時，應與其討論若干重要話題，其中大部份已於本文中述及，包括：

- 購買程序及日程
- 質量標準
- 建造新居
- 選擇程序
- 如何擔保
- 業主手冊的重要性
- 客戶調查反饋程序

# 遵循計劃流程圖

此處隨附 **Quadrant** 新居裝修流程圖，旨在向您解釋我們的新居裝修程序。

# 新居樣板房（New Home Showroom）

新的 **Quadrant** 置業者會參觀新居樣板房，從中挑選對您重要的功能。新居樣板房只是西北部中的一種。有上千種牆面、外形、顏色及材料供您選擇。新居樣板房每週開放七日，歡迎新的置業者隨時參觀。平均參觀 4–6 次，有助您根據樣板房做出決定。由於週六及週日客流量大，因此只可在週一至週五預約參觀樣板房。

## › 初次參觀新居樣板房

請在購房後五日內參觀新居樣板房。無需預約。初次參觀時，將會用 10–15 分鐘時間向您介紹該樣板房，隨後討論您所挑選的套餐及材料。並為您提供 **Quadrant** 獨有的線上選擇系統的使用者名稱及密碼（您可在線上輸入自己的選擇）。建議您在工作日參觀樣板房，以免過於繁忙接待不周。

## › 答疑約見

樣板房代表可透過獨特的「答疑」（Q&A）約見，為您提供一對一的協助。我們極力推薦您參與答疑會，以協助您為最終預約做準備。眾多置業者利用這些約見，草擬電子計劃書，選擇照明及電路設施，或在設計及顏色選擇方面獲取其他協助。您可安排盡可能多的「答疑」約見。

## › 確定最終選擇

自購房之日起，您最多有 45 天時間在新居樣板房中作出最終選擇。簽署買賣協議時，您的社區銷售經理將會為您安排 2 小時時間進行樣板房「最後」約見。最後約見時，樣板房代表會核實您在線上賬戶輸入的所有選擇，包括您（向您的社區銷售經理登記的）最終外牆顏色選擇。最後約見之前，須將所有選擇輸入線上賬戶。

## › 最後變更要求

在最後變更要求（FCO）約見中，您可以對您的最終選擇作出最後一次變更。在 2 小時的約見中，不可對平面圖、結構、立面圖、房屋場地號碼或外牆顏色作出任何變更。僅可在發售前進行 FCO 約見。每次安排 FCO 約見時，需收取您 250 元的處理費，此費用須於約見時（用支票）支付。

## › 非本州置業者

若您並非本州居民，僅在有限時間內在華盛頓州逗留，您須在進行最後約見之前完成以下事項：

- 請您的社區銷售經理用 2 小時時間進行介紹／「答疑」約見，重述樣板房程序，並繪製的電路及照明選擇草圖。
- 儘快參觀樣板房，挑選套餐計劃並選擇顏色及材料。您必須在離開本鎮前完成，因為線上選擇表格中不附圖片。
- 若您無法前往樣板房進行最後約見，您須在最後約見前，委派相關人士繪製電路規劃草圖，並在線上輸入所選的所有顏色、電路及照明設施。

您可致電 (425) 562-4005 或發送電郵至 [newhomeshowroom@quadranthomes.com](mailto:newhomeshowroom@quadranthomes.com)，聯絡新居樣板房。如需瞭解關於樣板房的開放時間、可用情況、關閉時間及路線，請瀏覽 [www.quadranthomes.com](http://www.quadranthomes.com)。

## › 貸款及結算

入住新居要求貸方適當參與。完成隨後步驟，有助於保證您在新居完工及交付后享受喬遷之喜而無後顧之憂。

## › 貸款申請

如資金不足，您須在簽署買賣協議之日後五日內申請購房所需貸款。該步驟保證您有充足時間達到開工及完工所必需的全部標準。以下核對表列出您需向放款人提供的文件。放款人可能要求您提供我們未列出的項目，但此表有助於您獲得良好開端。

### 貸款申請核對表

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 物業資料                | <input type="checkbox"/> 離婚判決令或分居協議（如適用）         |
| <input type="checkbox"/> 購買協議：包括對物業及售價的法律說明  | <input type="checkbox"/> 信托協議（如適用）               |
| <input type="checkbox"/> 個人資料                | <input type="checkbox"/> 授權書（如適用）                |
| <input type="checkbox"/> 每位借款人的社會保障號碼及駕駛執照號碼 | <input type="checkbox"/> 目前的居民身份文件（若您並非美國公民）     |
| <input type="checkbox"/> 最近 2 年的家庭住址         | <input type="checkbox"/> 房東的姓名、地址及電話號碼（若您並非美國公民） |

### 收入

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 最近的工資單                | <input type="checkbox"/> 若您是自僱職業者或從委託銷售中賺取收入，請提供最近 2 年的納稅申報單及所有表格，以及年初至今的損益表副本，並由會計師簽署。 |
| <input type="checkbox"/> 關於紅利或佣金等任何輔助收入的文件     | <input type="checkbox"/> 贍養費及子女撫養費文件，若該貸款時該等收入被考慮在內。                                    |
| <input type="checkbox"/> 最近 2 年所有僱主的姓名、地址及電話號碼 |   |
| <input type="checkbox"/> 最近 2 年的 W-2s          |   |

## 擁有的物業

- 最近 2 年所有抵押放款人的姓名、地址、電話號碼及賬號
- 租賃副本及任何出租物業 2 年內的納稅申報單副本
- 市值估計

## 流動資產

- 完整姓名、地址、電話號碼，以及所有銀行、信用聯盟、401K 及投資賬戶的賬號
- 其他資產的價值，如汽車、家庭用品及收藏品
- 最近 3 個月的所有銀行結單副本
- 人壽保險保單的現金價值
- 任何應收票據副本
- 退休基金或個人退休賬戶（IRA）的既得權益

## 債務

- 所有限額信用卡的姓名、賬號、餘額及目前每月付款金額
- 贍養費及子女撫養費
- 所有分期償還債務的債權人姓名、地址、電話號碼及賬號，以及按揭、房屋淨值貸款及汽車貸款等項目的月付款額
- 近期為建立信用而清償的任何賬戶的姓名、地址、電話號碼及賬號。

### > 資格預審及貸款批准書

Quadrant 要求您的放款人在我們動工前提供貸款批准書。您應在參觀新居樣板房之前獲取放款人的預先貸款批准書，這有助於您確定可負擔的最高金額。您需在新居樣板房內作出選擇之前獲得最終批准書。

您或許需達到某些特定條件后，方可獲得預先貸款批准書。您可能需要出示納稅申報單、近期薪資表，或說明您除購賬戶中最近一筆賬目的情況。請儘快滿足全部貸款條件。

### > 放款人關係

雖然我們與「Quadrant 房屋貸款」機構聯營，但亦願意與您所選的任何放款人合作。若您有其他放款人，您需向您的社區銷售經理提供其聯絡方式。您應指示放款人，確保您的社區銷售經理及時瞭解貸款進度。

### > 密切聯絡放款人

您需在整個過程中，與放款人保持密切聯絡。我們將向您發送信函，告訴您放款人需要瞭解的重要事件。

## › 固定利率

我們在粗略預測（合理的準確程度）房屋完工時間時，需考慮可能會造成計劃延遲的非工作日及其他不可預見的情況。利率通常與合約到期日掛鉤，因此請保證留有機動時間。

## › 準備交接

在準備結算時，有必要在整個過程中保持您的財務狀況不變，並需讓放款人知悉任何情況變化。如房屋完工后放款人尚未就交接準備就緒，或如果您的信用狀況有所變更，最後您很難順利完成購房。

例如，如若放款人在編制貸款文件前需要您提供其他文件，則可能導致托管公司推遲準備結算所需之貸款文件的時間。托管公司將在結算前 30 日內與您聯絡，向您提出或解答關於簽署及結算的疑問。托管公司收到放款人的貸款文件后，將會聯絡您，預約簽署文件的時間。

## › 入住新居

完成新居「驗收審查」后（在第 54 個工作日），將向您交付新居並完成交易。完成交易的最後一步是記錄您的貸款文件，並支付貸款資金。然後，社區代表將新居鎖匙交給您。

瞭解我們的施工程序有助於您瞭解我們與其他建造商的不同之處，以及我們如何運用系統有序的施工方法令 Quadrant 房屋增值。

# 統一及可預測的建造程序

**Quadrant Homes 運用能夠使效率最大化的建造技術及程序，以可負擔的費用建造優質房屋。執行可預測的**  
**施工計劃，是 Quadrant Homes 能夠創造獨特價值的方法之一。我們在每個工作日，動工及完工的房屋數**  
**目相等。完成並交付每間房屋需 54 個工作日。工作日是指週一至週五，不包括假期及「非工作日」。**

這說明我們每天的在建房屋數量完全相同。亦說明我們的承包商一直在持續穩定地向施工活動不斷輸送勞動力及材料。這個程序比較簡單，但要求 Quadrant Homes 向我們委託的承包商提供高質素的資料，並與其有效溝通。置業者在選擇房屋場地或在新居樣板房作出選擇之前很長時間，Quadrant Homes 與我們的承包商已完成可用平面圖、性能及選項的規劃。

開始建造前，將會以電子方式向各承包商傳送與已存入系統的規劃相匹配的電腦檔案。該檔案是經承包商修改的某間房屋的相關資料。該承包商已可預見規劃中的每個事件。承包商亦可藉助此調度系統，準確預知動工前需要耗費多少時間。您的社區銷售經理會向您呈示每間房屋的施工日程。

## › 動工

在我們收到您的貸款批准書、在新居樣板房作出的最終選擇、建造費用、施工許可並（在該預售中）奠基后，即可「發售」房屋。

基於這點，房屋按先入先出的基準在您的社區發售。請注意，現有若干社區執行相同程序，因此發售日期取決於等候訂購的房屋數目。您的社區銷售經理會隨時向您呈報所在社區準備發售的房屋數目。

在發售您的房屋之時，會為您分配一個開始號碼。在發售日期後 10 個工作日內開始施工。第 1 天建造房屋架構。自此開始，每日向 Quadrant Homes 的中央計劃中心報告各在建房屋的情況，54 個工作日後我們將會完工並交付房屋。

## › 工作日及非工作日

在我們的調度系統中，存在兩種「非工作日」。典型工作日是指並非公認假期的工作日。週末及假期通常為「非工作日」。我們計劃及使用可預計的「非工作日」以彌補業務中的正常延遲，例如延遲交付，或計劃時可能並未納入的檢查。

其他類型的「非工作日」通常難以預計。例如，天氣或其他自然災害、勞工及／或材料短缺均可能影響施工進度。在此情況下，我們人為地將「非工作日」插入進度表中。這種額外彌補機制，令我們的承包商能夠在 54 個工作日內恢復及完成所有房屋施工—以免我們受到阻礙。我們的承包商同意，若單個房屋延誤，我們將於下一個非工作日共同努力，以便跟上進度安排。您可能會發現我們的承包商在非工作日內工作；他們利用非工作日工作以跟上進度。多數情況下，施工過程為 47 天或更長的房屋，不會受到非工作日的影響。

以下是公認假期（非工作日）的清單。您可以向您的社區銷售經理索取當前的日程表。

## › 新增「非工作日」通知

若進度表中新增非工作日，我們將立即通知您。這將變更您的日程表事項。通常可新增 1 至 4 個公曆日，具體視乎一週中哪天可插入非工作日。因此，您不應無視新增的非工作日，而承諾入住日期。我們建議您在規劃入住、貸款利率及空白通知等日期時，考慮意外事件，這樣便於靈活安排時間。每個曆月中平均有 15 至 17 個工作日，因此在您的房屋建造過程中，您有 4 天或更多非工作日。您的社區銷售經理將協助您追蹤進度。

# 施工過程與您

我們理解，您對房屋的實際施工過程很感興趣，因此已安排您與總監進行四次會面，以檢查進度及解釋以發生的問題。您的社區銷售經理將安排這些會面，並詳盡說明每個步驟。

## › 安全

對於 Quadrant Homes、我們的供應商及置業者而言，安全是首要問題。在建造房屋的過程中，我們對維持安全工作環境負有全部責任及義務。為了每個人的利益，我們制定了嚴格的安全規則。

我們禁止任何未獲批准的人士進入施工工地，所有房屋在交付前均視為「在建工程」。若您提前安排，並由您的社區銷售經理或總監陪同，則可不時參觀您的房屋。但是，您必須遵守所有安全政策—包括戴安全帽、眼罩及硬頭鞋。鑒于施工危險，我們要求不得在參觀時攜帶兒童。

## › Quadrant 品質

為繼續提昇向您交付的產品品質，Homeowner Service Department (業主服務部) 會在施工過程中多次檢查您的房屋。除建造署、總監及參與房屋施工的供應商進行的檢查外，您的個人服務代表 (PSR) 亦會執行有關檢查。

## › 初次會面 — 房屋場地介紹會

此次會面安排在房屋開始施工之前。您的社區銷售經理將致電給您，安排此次會面，並將您介紹給總監。會面大約持續一個小時，通常在銷售辦公室進行。請攜帶您的樣板房選擇資料及業主手冊。總監將解答您的任何疑問，並與您討論下列問題：

- Quadrant Homes 業主安全政策
- 您在新居樣板房中所作的選擇（包括外部選擇）
- 我們如何在住宅場地「安置」基礎設施
- 業主對於最終分級條件的責任
- 我們的調度制度及非工作日的影響

## › 第二次會面 — 架構介紹會

此次會面安排在內牆建造之前，此時架構已經完成，機械及電路系統及裝飾仍然可見。此次會議通常在第 20 個工作日前後進行，並大約持續一個小時。涉及以下問題：

- 所使用的架構材料種類及使用原因
- 檢查迄今為止安裝的設備的選擇及性能（電路／機械）
- 迄今為止功能外觀及維護特性
- 審查施工進度表「進度」

## › 第三次會面 — 最後介紹會（第 52 個工作日）

此次會議在您的新居完工后進行。在您結束托管及入住前，我們仍需「交付」房屋。我們希望您充分瞭解如何管理及保養您的房屋。在最後介紹會中，邀請您的朋友及家人將影響此重要目標的實現。新居建造過程的最後「階段」通常持續兩個小時，但亦可能延長至三個小時。

由於 Quadrant Homes 54 天的調度系統，此介紹會通常預定於第 52 個工作日進行。您的約見將由您的社區銷售經理確認。以下是最後介紹會的三個要素：

- 向您展示新居及您的選擇已經完成
- 向您展示新居中各項功能及系統的操作及維護程序
- 閱讀客戶保修途徑及 Quadrant 的保修程序

## › 第四次及最後會面 — 驗收檢查（第 54 個工作日）

如果總監在介紹會中發現任何缺陷，會在您入住前糾正。我們將在第 54 個工作日，請您確認這些修正。您的貸款須先提供資金，方可入住新居。