

有房有产权,就万事大吉了吗

买了房子,说明这个房子的产权交到你的手上。但你是否知道,房屋产权有可能出现状况,因此在美国拥有房产,都需要购买产权保险,产权保险究竟保护了什么呢?

第一,如签订合同时漏掉继承人或其他产权人,或房屋产权人出现变化但签约时卖家未告诉买家,或产权人有精神障碍无行为能力人问题等。

第二,卖家在卖房过程中欺诈,作假,伪造文件这样的问题。如,伪造地契,贷款文件,房屋销售授权书等等。

第三,如果这个房子的前主人有一些拖欠的税款或者债务没有还清,那么这些欠款就需要房子的新主人偿还,这将是一大笔损失。

在以上这些情况中,如果你购买了产权保险,就可以保障你的权益不受到侵害。但大家会问,购买房屋之前,我们不都有进行过产权调查了吗?为什么产权公司没有事先调查出问题?

1.那是不是买了产权保险就万事大吉了呢?哪些情况产权公司不理睬?

有一项是所有产权公司都不投保的,就是拖欠水费账单,因为水表一般都是在房子里,所以查水表的人没有办法进去查看水表,就估算一个水表数。但是可能这个估算的数目是不准确的,可能每个月都估算少了一些钱,这样就会欠很多水费。像遇到这

样的问题,产权公司是不索赔的。所以,在签房屋合同的时候,一定要查看最终的读表数,并且把这个读表数写进购房合同里。

欠地税,产权公司也不会理赔。比如,你购买的房子是一间遗产房。原来的户主是享受减税政策的老人家,但是他去世之后,地税局寄来的账单还是一直按照符合减税资格的账单。一旦失去资格,需要把优惠部分补还地税局。所以,你买到房子之后还需要补还不符合减税资格部分所欠的地税。

另外,房屋违规也不在产权保险公司的投保范畴里。所以这就是提醒大家在购买产权保险的时候,一定要特别注意查看不投保的内容,并保存好保单。

2.个人的那些疏失也会造成产权瑕疵呢?

赠予方面可能会存在一些产权的问题。如果一个房产是夫妻共有产权,两个人离婚,丈夫把自己的名字从产权上去掉了,在这种情况下同时还是需要开具一份赠予证明,不然在卖房的时候产权公司会要求出示,一旦如果这个赠予人不愿意开具证明,或者已经去世,这样这个房子的产权就有瑕疵,就会影响出售了。比如,夫妻双方协议离婚却没有明确的离婚协议书和房产赠予证明书,当拥有房产的太太要出售房屋的时候,产权公司要求提供前夫赠予房产的证明书。但前夫要太太支付一定的酬劳,否则拒

绝出具证明,结果变成太太无法出售房产。通常在转让的时候,必须附带一份赠予证明,和新的房契一起登记,就免除了日后的麻烦。

3.贷款不慎也会导致产权出问题

私人贷款是产权容易出问题的方面。有一个案例,周先生准备出售自己名下的一个商铺。结果买家的产权报告显示前屋主有无法证明是否支付完的一个私人贷款。问了周先生,才搞清楚来龙去脉,周先生的母亲和阿姨几十年前购买的房子,向前屋主贷款4万元。早已还清,却从来不知道要向对方要一份贷款支付清的法律文件(Satisfaction of Mortgage),并且向房屋局进行登记。几年前,周先生的母亲和阿姨把房子转名给了周先生,因为是亲属之间的转让,根本没做产权调查。现在周先生想要将这栋房产卖掉,在做产权调查的时候,就发现了这个问题。现在他们根本不知道几十年过去了,都不知道那个前屋主去哪里了,是否还活着。所以如果是向屋主贷款的话,还清这笔贷款后,一定要向对方要一份贷款支付清的法律文件,不然等到卖房的时候,就会造成这房产的产权瑕疵。

4.欠装修费也会惹上产权官司

修理工抵押权是法律允许的那些为屋主、商业房地产主人修理房子,提供修理材料的人,如果活干完了,屋主却故意不付钱



时,修理工和原材料提供商可以将屋主的房子进行抵押,影响屋主产权的完整性,从而强迫屋主付钱的一种法律保护。比如说王先生他找到一个装修队装修房子,可是验房的时候发现装修有质量不合格的地方,所以拒绝付款,而这个修理工恶人想先告状要求抵押王先生的房产,那么这种情况下,需要法院作出裁判。如果法院认为修理工人并没有完成好修理,那么修理工人不能行使修理工抵押权并且还要支付屋主诉讼费。

五大指标揭示美国地产是否还值得投资



很多朋友问疫情对整个美国经济所造成的冲击,对现在投资美国商业房地产来说,究竟是不是一个好的时机?我们从五个

最典型指标来判断现在经济状况:

消费者信心指数:在上一轮(2008年次贷危机)有一个非常大的俯冲,在这一轮

(2020年新冠危机)有一个直线下降,但是从恢复的角度上来讲,2008年经历了数年才缓慢开始攀升,而新冠疫情随着美国今年新冠疫苗大规模的接种,经济的重启,政府救济金的发放,三月份较二月份消费者整体信心指数上涨了8%,从整体的趋势来讲,新冠疫情影响的消费者信心指数所恢复的速度是非常快的,甚至是比次贷危机恢复的还要快。

失业救济申请人数:从2020年到2021年,是有这样的一个峰值所在的,在过去的2020年4月份达到了顶峰,因为那个时候各州能关门的地方都已经停业。随着经济的重启,疫苗大规模的接种,人们开始回到工作岗位上,目前较2020年4月失业申请人数已经大幅下降,下降率达88%,并且仍在下降中,这也是越来越多人重新回到工作岗位上的一个证明。

失业率:美国人口普查局发布了2021年5月份全美的失业率已经下降到5.8%,这标志了一个非常强劲的经济的恢复。对比次

贷危机时期和新冠时期的失业率,新冠疫情所造成的失业率要比次贷危机时严峻的多,但是它的恢复速度是次贷危机所远远不能相比的。

商业重启:遭受疫情影响受创最严重的三个行业分别是零售业、文化娱乐和餐饮酒店。市场上已经观测到这三个行业的重启比例越来越高,在三月份的时候,零售的重启较2020年上涨了74%,文化娱乐上涨了15%,餐饮酒店上涨了11%。三月份较二月份相比表现得更好,美国零售重启的比例较二月上漲14%,文化娱乐上涨了16%,餐饮酒店上涨了13%。这三个行业的复苏标志了美国的商业真正开始进入复苏。

消费者购买力:最后一点就是消费者购买力的上涨。在过去2020年4月份的时候,零售业的销售额营业额达到了最低谷,随着经济不断的分阶段重启,其复原的速度相当之快。越来越多的人开始重新买东西,消费购买力直线上涨。以上五个指标都意味着美国的经济处于强劲的复苏阶段。

买房签约后,如何选择适合你的产权方式

对很多人来说,房地产是他们个人资产中占比很大的一部分。在过户的过程中,选择适合自己的产权方式(take title)是非常重要的。房产权的形式将决定谁有权签署涉及产权交易和未来继承权益的各种文件,会对产权持有人各方产生涉及多方面的影响,例如税款的缴纳、产权的转让、对债权人的义务以及产权的继承问题。

通常来说,获取房地产的所有权有以下几种方式:

单独所有权(Solely Ownership)
按份共有权(Tenants in Common)
共同财产权(Joint Tenancy- with Rights of Survivorship)

完全共有权(Tenants by the Entirety)
01 单独所有权 Solely Ownership

单独所有权,顾名思义,就是由个人单独所有的产权。这里所指的“个人”,既可以是未婚/离异/丧偶的合法单身个人,也可以是已婚的个人。如果是已婚个人要单独享有某地产的产权,那么他/她的配偶需要签署相关文书,证明自愿放弃对于该地产的权利、所有权以及相关权益;并且双方都同意将产权放在该已婚个人自己名下。

02 按份共有权 Tenants in Common

按份共有权是指两位或多位持有人按比例共同拥有产权,并共同享有未分割的所有权权益。按份共有权的各位持有人可持

有的比例可以是不同的。例如,A、B、C三位以按份共有的产权方式持有某处房产,其中A、B各持有25%,C持有50%;三位可以在不同时间段购入他们的比例,并先后获得相应的利益。

按份所有权的具有很大的灵活性,持有人可以随时随地自由的转移属于自己的部分权益,也可通过立遗嘱的方式规定自己部分权益的继承人。从广义上讲,如果没有特别注明是哪种产权方式,一般都按照按份共有权来执行。

此种产权的持有方式比较适合不存在亲属关系,希望共同投资同一房产的几位投资人之间选择使用。

03 共同财产权 Joint Tenancy- with Rights of Survivorship

共同财产权是指两位或多位持有人按相同比例共同拥有产权。例如,如果两个人持有产权,则各持有50%;如果四个人持有,则各持有25%,以此类推。共同财产权可以使产权不受遗嘱的影响,在持有人去世后,立刻将其所持部分权益平均分配至其他几位在世持有人的名下。这种产权持有方式是地产行业比较常见的一种方式,也常被用于金融账户、投资组合和商业权益当中。

需要注意的是,不同于共同财产权,如果持有人之一背负债务,则债权人可以根据对此持有人的判决而没收整个产权。在这



种情况发生时,其他几位持有人有权向债权人索取相应的补偿。

04 完全共有权 Tenants by the Entirety

完全共有权是常见的已婚夫妇购买自住房产时选择的产权方式。夫妇间共有房产,意味着如果一方死亡,则另一方立即继承该房产。例如,如果丈夫去世了,则妻子立刻继承丈夫持有部分的权益,反之亦然。

出于各种原因,完全共有权对很多人来说是一种有利的产权方式。完全共有权意味着即便在没有遗嘱的情况下,在世配偶都

可以合法继承去世另一半的财产,省去了很多时间、压力和金钱。另外,完全共有权也为个人债务的欠债人提供了一层保护。即如果欠债人去世了,债权人不可以强制取消欠债人的在世配偶对地产的赎回权。然而,如果夫妇两人共同负债,则夫妇二人在完全共有权下持有的房产是不受保护的。例如,他们共同享有监管权的未成年孩子酒驾撞人,而夫妇又无力支付赔偿金,则债权人有权依据判决没收他们的房产。