

在美买房这个钱不能省 夫妻买新房等了半年，结果被毁约！

导读:最近建材价格终于从疫情期间的高点变为了腰斩。不少人觉得随着建材价格的回落,也会给美国持续升温的房市降降温。不过对于今年年初买房的那

最近建材价格终于从疫情期间的高点变为了腰斩。不少人觉得随着建材价格的回落,也会给美国持续升温的房市降降温。

不过对于今年年初买房的那波民众来说,可就不这么幸运了。

今年1月,德州怀斯县(Wise County)的洛培兹夫妻,经过好几年才从财务危机中脱困,贷到了款、签了合同。

转眼几个月过去了,眼看房子快要完工、他们一家七口准备入住时,建筑商近日却表示,由于建材成本涨价太高,原本32万的价格已经不够,现在需要支付38万4400元,整整高出6万多美元。

洛培兹夫妇很难,一方面建材几个月前疯涨已经不是秘密,他们已经预料到了涨价,但是一下涨了这么多,让他们财务上出现困难。

就在这对夫妻还在犹豫的时候,没想到

建筑商直接发了通知,说合约已经失效,房子我们不盖了,这让盼望着马上乔迁新禧的一家人心情跌落谷底。

福和市(Fort Worth)Star-Telegram报导,妻子 Gabriela Lopez 有两份工作,先生 Jose Juan Lopez 是全职碎岩工人。这家人目前在福和市西北方的离乡湾(Runaway Bay)租屋,但是五个小孩与夫妻挤在两间房,因此他们都非常期待能够搬到博伊德(Boyd)的新家,因为那儿有1947平方呎大,还有四间卧室。

当他们2021年1月,与建商 Doug Parr Custom Homes 签约建屋时,造价只要32万元。但是就快完工时,建商却在6月25日来函,声称原物料皆涨,因此他们要追加6万4400元。

信函还说,如果洛培兹一家不愿意付款,合约就会失效。

期间妻子曾经去电表示贷款可能有困难,但没有表示不愿付款。然而在28日, Doug Parr Custom Homes 就迳自来函,表明因为认知显有争议,所以合约已经失效。

据洛培兹表示,她此前以为这一条街上

的新房都会涨价,但是询问才得知,另外一位购房者因为购房合约的约束,同样地段,同样开发商,同样价位的新建房不但没有涨价,已经马上要交房。

洛佩兹表示:为什么是我们,我以为他们都在同时提价?

专家也在这里提醒消费者,买房请律师审查合同非常有必要。

我们都知道,全美各州买卖房屋的要求千差万别,在一些州买房必须有律师审查合同,而在一些州买房无需律师参与,所以很多人觉得无需再请律师支付律师费。

但是房地产法律专家表示,在几十页的购房合同中,建筑商往往会隐藏很多法律上不好界定的情况,这些往往都对建筑商有利。比如在提高价格问题上,如果双方在合约中没有明确注明各种事项,建筑商很容易提高价格,而且在取消合同时,还不必赔钱。

以目前美国的房地产市场而言,这家建筑商取消了这对夫妻的购房合约,但是他们转手就能以更高的价格销售这幢新房,对于建筑商而言,巧妙地利用了法律合约中的漏洞。

所以,如果您在现在的卖方市场买房,刚好州里买房又不强制要求请律师,看了这个新闻,可要重新考虑了。一般购房律师的收费价格在几百到一千美元之间,希望大家不要遇到烦心的购房经历。

(本文部分内容和图片源自网络,由小编整理编发;如涉侵权或删除,请联系客服。)



Gabriela Lopez took this photo of the home she was having built in Boyd on June 19, nine days before the builder abruptly canceled the contract, citing higher costs of building materials.

谈价小窍门 买房

导读:美国虽是个处处不二价的国家,但在买房买车还是可以讨价还价的。但是杀价多并不表示捡到便宜,在美国杀价,是需要讲究一定技巧的。如果这

美国虽是个处处不二价的国家,但在买房买车还是可以讨价还价的。但是杀价多并不表示捡到便宜,在美国杀价,是需要讲究一定技巧的。

如果这栋房子市场价值在50万,而屋主开价49万,就算不杀价甚至加五千去买都值得!相反如果市价50万而开

价55万,就算杀了三万也会是买贵了。

所以,买房时最好有专业房地产经纪从旁协助了,最重要的指标就是同一地区最近几个月成交的房屋售价和开价之间的差距是多少,有些城市可以杀价,有些城市需要加码才能买得到,所以一定要先弄清楚再决定如何出价。

至于杀价的技巧,可根据以下几点考虑:

1. 上市时间越长,表示开价可能偏高或是房子本身有缺点,这时可多杀一点。

2. 屋主如有非买不可的原因,如离婚、调职、财务危机、或已购买另一套房子,都会希望尽快解决这套房子,所以也有空间。

3. 现在是买方市场?还是卖方市场?当市场往下滑时,一定要多杀一点;但当市场往上攀升时,就算付全价也会赚到,因为下一栋出来肯定会更贵。

4. 出价时先请经纪人查询卖方经纪人有没有其他人出价,如果没有的话还可以试试看杀价;如已有竞争对手,千

万不要掉以轻心,以免价钱没杀到,却杀掉了自己的梦中屋。

5. 房产经纪人根据所掌握的信息,对市场的分析意见,进而对供需情况和价格做出理性的判断,这一点非常重要,以免延误购房时机。





金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人
徐 捷 **杨 莉**
Jane Shue **Profound Realty Inc.** Lily Yang
(301)-217-9667(O)

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑



金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang
240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

金兰地产、贷款
1-205
潘金兰 欢迎加入
KimLan Rosewall NMLS #325560
MoneyRealty8@gmail.com
二十多年经验 真诚 友善
手机: **703-431-1159**
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的时
间, 遇见
对的房
子,
心有
翅膀,
一片
叶也
可以
入云
...



大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage
周芳
Amy Zhou
NMLS#212791
手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net
751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

诚聘
欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

安居房屋检查
1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

检查包括:
房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

认真仔细, 专业耐心 服务 MD, VA

Licensed, insured
571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668
郝氏房屋检查
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com

MD Lead Paint 检查, Licensed Insured Professional
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区

房屋检查包括:
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等
• 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
• 红外成像房屋认证检查
• 氦气(Radon)48小时认证检查
• 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao
经验丰富 工具专业 态度认真

1-179