

房屋过户,这10个问题别忘了检查

在房屋交易过程中,最后全屋上下查看一遍可能是买卖双方最重要的步骤之一,也可能是最伤脑筋的步骤之一。

最后检查一般在过户前几小时进行,这是买方及其经纪人检查房屋,确保没有问题的最后机会。

最后检查一般会顺利进行,但有时会出现问题,甚至可能使交易全面脱轨。

以下是可能对交易造成影响的10个最常见的问题:

房屋有杂物
除非另有协议,否则在最后查看前,卖方应当完全清理杂物。如果只留下一罐油漆或几袋垃圾,不会有问题,但如果留下太多垃圾的话,买方可能会要求卖方

来清理。

屋内一团糟

一般的协议是卖方将房屋打扫好,这是一个模糊术语,对不同的人可能有不同的意思。房屋不一定需要一尘不染,但也不应该像个灾区。理想的情况是,房屋看起来已为新主人的入住早作准备。

磋商确定的维修尚未完成

当买卖双方磋商维修或翻新的事项时,都期待在最后检查时一切已完成。如果因不可预见的情况而需要一点额外时间,卖方应在过户前通知买方。

包括在交易内的个人财产不见了

卖方是否把承诺留下的物品拿走,例如灯具、窗帘、以及你想与房屋一起买

的家具?这些事情绝对会导致交易停滞或引起争执。

草坪没有修剪

一般来说,房地产合约规定卖方要维护草坪直至过户,这并不代表一切都必须修剪整齐,但如果草高五呎,或在托管期间枯萎,那就是一个问题。

水电供应被截断

通常,房地产合约规定在最后检查时,水电供应必须正常,如果在检查期间没有电力或自来水,技术上可能违反合约。

家庭电器没有正常运作

对买方来说,最后检查是测试包括在交易中的所有电器,以证实其是否正常运作的机会。如果发现电器不能用,可以

向卖方索取维修费用。

墙壁有重大损坏

卖方在移走一部否挂墙电视机、艺术品或家居自动化装置时,是否造墙壁损坏?这可能是个大问题。

冷暖系统不能正常运作

买方应当测试房屋的暖气和冷气的功能,看看是否令人满意。如果不理想,可能需要与卖方协商维修费用或调整价钱。

搬迁过程中房屋受损

如果卖方在搬出时对房屋造成任何损坏,那就需要进行评估,在某些情况下,可能值得向卖方要求维修费用。

美国房子装修后可以立即入住吗?有甲醛超标问题吗

经常看美剧的朋友一定会看到这样的情节,家里孩子出生前才准备装儿童房,而且人家装房子也刷油漆贴壁纸,装完不用晾置就直接住进去了。看到这里你不疑惑吗?

新房装修后的甲醛问题,在国内可以说一直是很多人的心头病。但是在美国,很多家庭似乎并不担心甲醛问题,难道是因为这儿不存在甲醛,所以才不用担心吗?

室内装修污染源

目前来说室内污染主要存在于以下三个方面:

①墙漆,壁纸,墙壁的胶水:如各种玻璃胶,瓷砖胶,石材胶,地板胶等。

②各种室内装修板材:包括各种胶合板、纤维板、细木工板、大芯板、中密度板、刨花板等,广泛用于家装修中,如橱柜、门套、地板龙骨、背景墙,以及一些自制家具等。

③各种室内家具家居:大多数家具都会用到各种胶水板材,所以室内家具不可避免的也成为家装污染的一大来源,除此之外,甲醛也广泛存在于各种毛绒,衣服窗帘,化纤用品中,大到沙发软床,茶几电视柜,小到窗帘窗套抱枕,都或多或少含有一定量的甲醛。由于家具本身的材料有一定的差异,产品从加工到运输,送货上门的时间周期比较短,所以室内家具污染比装修污染更加难以控制。

甲醛安全标准不一样

仅从甲醛污染源来看,国外装修也会用到这些家具材料,但是为什么,国外装修甲醛污染比较少呢?

对于甲醛的危害,相信不用多说大家都知道,它被世界卫生组织确定为一类致癌物,长期处在甲醛超标的环境下,对人体的危害极大,还可能诱发白血病。也正是因为我们知道甲醛的危害性,所以一般国内家庭

在房屋装修后,会将房子空置一段时间通风,等一段时间再搬进去,以免受到毒害。

甲醛普遍存在于板材、家具、壁纸、地毯、油漆、胶水等装修材料中。所以对于装修这件事来说,不管是中国还是美国,都无法完全避免甲醛。不过两边的区别在于,装修材料中对甲醛散发量规定的标准不一样。

就拿室内装修最常见的板材来说,美国早在2011年就实施了《复合木制品甲醛标准法案》,这项规定对各类人造板材中甲醛释放量给出了明确界限。比如中密度纤维板,甲醛释放量不得超过0.11ppm;刨花板,甲醛释放量不得超过0.09ppm。单说这些数值你可能并没有什么概念,我们拿中国的标准来比较一下你就懂了。

中国是将人造板材分为E1和E2两个等级,其中E1级是可以直接在室内使用的板材。中国E1级刨花板的甲醛释放量合格标准是低于9mg/100g,美国标准中刨花板的0.09ppm换算过来等于0.09mg/kg。9mg/100g和0.09mg/kg的数值差距是1000倍。也就是说,对于这一项材料,美国合格产品甲醛释放量是中国合格产品甲醛释放量的千分之一。

一般室内装修还有一类甲醛释放量较大的材料——油漆。与中国人一般关注油漆中甲醛释放量,美国这边,大家更关心的是油漆中的VOC含量。VOC是指包含甲醛在内的各种有机挥发物质。一般油漆释放出来的有毒有害物质基本都包含在VOC里面了。

美国加州早在2011年就规定,涂料VOC含量标准为小于每升25克。目前中国国标里面合格涂料VOC标准为每升小于200克,国内涂料行业中绿色十环认证的标是VOC含量每升小于80克。算起来,油漆有害物质含量也有几倍的差距。



这么一比较下来,国内油漆中有害物质含量的规定可以说是非常宽松了。

现实条件减小甲醛伤害

美国地广人稀,有数据显示,居民房屋面积一般在176平米左右,国内数据统计2016年中国全国居民人均住房建筑面积为40.8平方米,如果是三口之家的话,平均住宅面积为120平方米。一般来说,小空间里面建材释放的有害物质更容易积聚。房屋面积更大则更容易挥发。而且北美地区的房子周围的绿化很好,居住的环境用国内的话来说是郊区,周围不是树就是草,房子与房子间的间距大,空气更好,房屋的“呼吸”也会更顺畅。

除了房屋面积之外,还有装修习惯。国

内新房大多是毛坯房状态交付给买家。这种情况下,新房的主人肯定得全部装修一遍。但美国的新房交付的时候,都是带了装修的。换句话说,至少在这边新房本身的甲醛等有害物质会因为施工前置而提前散发一部分,等买家住进来的时候污染本身就没有刚装修完那么大了。

在家居习惯上,美国这边都习惯直接买成品衣柜。而在国内大家都习惯在装修的时候,请施工人员利用板材打造一些衣柜和家具,而人造板材是国内甲醛的重要来源之一。

最后还想说的是,大家平时多多留意自己身边的环境肯定是没有错的,只是不需要太过于在乎这个问题。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿 《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
二十八年以上
专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071