

加州买房合同中,最关键的内容是什么

目前在国内买卖二手房,一份购房合同只是薄薄两三页纸,但在美国住房交易市场制度签订购房合同时,一定要根据合同的条款逐一梳理确认,一份详细的权责分明、流程清晰的合同是保证购房顺利进行的保证。

以下为美国加州的住家购房合同买卖说明书,其中涉及环节三十多个环节,但每一个环节都非常重要,其中最为关键的则是以下内容:

把握时效,口说无凭,整个合约变更以书面为主

要注意,购房的任何环节中,买房和卖方在协商议价过程中的口头承诺,通常无法律保障,除非这些口头承诺在合约中书写列出来。

买家何种方式付款

付款方式,交易流程也有所不同。在合

同中必须解释买主将怎么样付款。大部分的买主在事前付些“订金”。“第三方信托公司” Escrow Holder是指一间不受买主或卖主影响的中立公司,他们会为买主保管订金。在这一段里买主也可标明是否需要贷款,(如果需要贷款,要贷多少金额);或者买主是否将以其已有款项购屋。

买卖完成与交屋

第三段说明买主何时会搬进住屋,卖主何时应该迁出。如果目前仍有房客居住,则需注明现有房客将怎样安置,并可在此段注明买主何时可以取得钥匙。

费用分担与支付

合同中应注明买主或卖方谁将付那些买卖房屋的手续费。例如:房地产附近的环境(房子是否位在容易发生地震,火灾,和水灾的地区)报告费,产权保险费,代书公司手续费,地价税,或其他政府费用。

影响房屋的状况

合同中应说明交屋时,房屋应是买主在签合同时的状态。卖主不需整修任何已经损坏的东西。可是卖主必须要告诉买主任何卖主已知有损坏的部份,并应负责修复双方已签约后才损坏的任何部份。这一段也提醒买主,买主有权“检验”欲购房屋。如果检查后有不满意的地方,买主可以取消合同,或者他或她可以要求卖主整修。虽然卖主不必修复全部的问题,如果买主提出要求后卖主拒绝整修。买主有权取消合同,并取回订金。

整修

合同中应写明卖方如果同意负责修理,他们必须在交屋前完工,买主也有机会在交屋前检查,整修是否令买主满意。检视房屋若有损失时买主赔偿与卖主保障合同中应说明买主承诺万一买主或是买主雇用的

验人员损坏了房屋,买主需赔偿卖主的损失。

产权及所有权

合同中应为卖主解释保障权益的一些报单。例如:卖主如果不拥有全部的产权,或是别人有权使用部分的地产(例如:电话或瓦斯公司或邻居);这也可以保障某些模棱两可的状况,例如:未经{查或难以确认实际界限的地产。请记住,围墙和自然界限,例如树木或灌木不一定种在界限上。

买主不能履行时的最大损失

合同中应说明如果买主没有足够的理由却取消合同,卖方可以告买主赔偿损失。如果买主在这段文字前签名,然后买主假若无故取消合同,虽然卖方仍然可以告买主,但是一般来说,买主损失的最大金额就是所付的订金。

置业美国房产,“必知十条”你知道吗



美国买房并不代表能移民

外国人可以在美国买房,但却不能借此获得美国身份。不过,办理绿卡的移民申请人可以买房。因为在美国,房产管理与移民机制是相分离的。也就是说,美国移民局不会因为你在美国买房了就给你办理移民相关手续。而且虽然申办EB-5移民同在美国购房置业并不矛盾,但用于个人购房置业的款项不能算作EB-5移民的花费。

美国买房其实比租房更划算

不管你是来美国旅游、考察还是刚刚移民美国,只要稍微关注美国房地产市场,就会发现,美国房价整体来讲并不是很贵,只是

某些人口稠密的大都市房价会很高。但是就租金及水电费而言就不管在什么区域算下来都要比买房显得贵些,所以大多数人都更愿意贷款买房。而且,在美国买房可免缴个人所得税,美国联邦、州以及地方政府都有许多鼓励买房的法律和政策,对购房者提供诸如免税、低息贷款等多种优惠。

用现金在美国买房签约一般14天内可退房

想在美国买房的人,也可上网查询自己选中房屋的所有情况,然后交相应的定金,在一定时间内交房。如果是现金买房手续会更加简单。如果一切正常,一般14天后合

同生效。买方在这段时间内可请专门检查房屋质量的公司对房屋进行检查,若发现有质量问题,可以单方面中止合同。即使签约付款买主一般也可以在14天内随时退房。(不过各州不同,具体需要咨询当地经纪人)

美国买房有居住权和有产权意义大不同

在美国买房分为买产权或是有居住权,有产权的房屋可以供业主自由买卖和出租,而有居住权的房屋只有十几年的产权,租售只能通过物业居委会,价格比有产权的房屋便宜很多。

美国房屋院子以外树木不能砍

美国大多数房屋的内部结构都是木质结构的,但能够达到8级抗震标准,用来防水隔热的砖块只作为外装修使用。买主在买下土地后经政府审批可以把树木砍掉盖房子,但只能砍伐或修整属于自家范围内的树木,院子以外的树木属于国家财产就不能动。

新移民想贷款最好要先找工作

没有工作就没有信誉,也就不给贷款。但只要你有工作、有稳定的收入、有工资档案且无不良记录,就能轻而易举地从银行贷款到款。

买新房想便宜要趁竣工前就下手

在美国,新房的房价比二手房要贵很多,所以如果想在美购房,又看中了一所新房子,可以在它竣工之前先买下来,不然等到房子建好价格就上涨了。

房子不是越大越好,环境最重要

中国人都喜欢大,显得自己有面子,在美国面子这东西不值钱,所以,在美国房子并不是越大越好,周围的环境和安全性是一定要考虑的,首先,院子这么大,草坪,树木一定不少,如果是你自己整理院子的话,每天你就不用干别的事情了,一天你都打扫不完,如果雇人的话,会是一笔不小费用。所以,房子不是越大越好,环境很重要。

地段很重要

买美国房产时候区域,地段也很重要,好的地段指环境、安全、便利都比较好的区,环境好具体指的是房子周围有公园或者湖景、山景等,安全具体指的是所在区域发案率低,邻居素质高(有个好邻居很重要),便利具体指的是离学校近,离商场近,当然不能太近,太近就过于喧嚣了。

小区选择很重要

在美国买房选择小区也是很重要的,美国的小区跟我们基本是差不多的,也是要缴纳管理费用的,只不过有的小区是封闭式的管理,有的不是封闭式的管理,封闭式的管理指,进出门要靠遥控开大门才能进去,来访者进入小区是必须联系业主,由业主遥控开门才能进,有的封闭式小区有门卫,进出要进行登记,有的没有,当然有门卫的安全系数会高一点,但管理费用所当然会高一点。不是封闭式的小区安全系数,就没有封闭式小区的系数高。

美国购房贷款,切记16个重要事项

面对美国火热的房地产市场,要想购房成功,能否顺利贷款是一大关键因素。今天,就与大家分享16个在美国贷款方面的小建议。

01

不要在申请贷款期间,从信用卡借大笔金额。它不仅会增加负债率,还会降低信用分数,会导致原来已被批准的贷款被拒。

02

不要在申请贷款期间辞职。即使你签了最后的文件,如果贷款银行是根据收入状况作为贷款审核条件的,必须在最后放款时,仍在原公司就职。要知道贷款银行会在放款之前再次打电话给雇主来确认。

03

不要在申请贷款期间换工作。即便新工作的薪水与前工作薪水相同,甚至更多,它还是会增加房屋贷款的复杂性。一些贷款银行会在新工作30天之后才发放贷款,这会拖延购房的成交时间;也可能为此支付罚金,来延长锁定利率的有效期。

04

不要在申请贷款期间改变薪酬。如果减少了工作时间,或者降低基本薪筹从而换取更高的佣金,贷款银行只会以基本薪筹计算放款金额。因为佣金或奖金须有两年以上的历史。比如,您从W2雇员转为独立承包商,即使是同类的工作,收入还比原来高,贷款银行会认为没有任何底薪。因为承包商被认为是自雇(Self-Employed),需有两年的纳税申报收入。

05

不要在申请贷款期间去买新车。即使

贷款银行已有信用报告,通常还会在放款之前,再次更新信用报告,查看是否有新的债务,并重新计算负债率,来确定是否符合贷款标准。如果这时候用现金买车,他们会怀疑是否还有足够的现金来完成购房交易。另外,车行查询信用,也可能导致信用分数下降,导致贷款申请被拒绝。

06

在拿到贷款之前,请不要急着购买新的家电设备(如冰箱、洗衣机、烘干机)、家具或是其他高价物品(如新的订婚戒指、结婚礼服、名表等)。理由同上。

07

不要忘了及时支付账单。近期的逾期对贷款产生的负面影响最大。

08

不要以为设置了自动付款系统,便可高枕无忧。请务必及时核对银行账户,确定账单已按时支付,以免造成逾期。这种事确实发生过!一年之内的逾期会严重降低购买房屋或贷款的能力。

09

不要在资产账户间频繁转账。不管是从现金账号转入储蓄账户,还是从股票账号转到现金账号,都需要解释原因和提供转账记录。

10

不要存入工资以外的大笔存款。存入大笔现金而无法解释资金来源,这一点尤为值得注意。贷款银行将要求对任何大笔存款进行充分的解释和文件追踪。“大笔”?一般超过25%的月收入就是大额款项。

11



不要邮寄报税单。如果在报税截止日期前后,购买房产或重新贷款,应该使用电子申报。贷款银行有可能在放款之前,要求从国税局获得当年申报的税务单(Tax Transcript)。邮寄会拖延税务单的处理。

12

不要同时进行另一个贷款交易。如果同时申请房屋 Home Equity Line 贷款或购买租赁物业或度假房产,贷款行会要求知道新物业的所有细节(本金、利息、税金、保险、市场租金等),以确定是否仍然符合贷款条件。他们甚至可能会坚持要先完成所有其他交易之后,再提供贷款或干脆取消贷款申请。

13

如果想申请重新贷款,请不要出售将做

抵押贷款的房屋。大多数贷款银行不会为上市的房屋提供重新贷款。

14

如果信用评估分数在贷款标准的边缘状态,请勿使用超过10%的信用卡限额。否则将损害信用评估,会失去贷款资格或提高贷款利率。

15

当重新贷款时,不要同时进行大的装修项目。贷款银行在装修项目完成之前是不会贷款的。为什么?担心施工的留置权。

16

申请期间不要在未通知贷款经纪人的情况下离城。在申请贷款期间,请不要在未通知贷款经纪人的情况下,因公或因私离城。