



美国的社区管理委员会HOA是什么? 不交费会有什么后果?

中国客户来美购房,有的人喜欢 house (独立屋,别墅),有的人喜欢 condo(类似国内的公寓),公寓和别墅各有各的优点,house 占地面积大,带有前后院,隐私性较好,通常有孩子的家庭愿意买 house,而时尚的年轻人更喜欢买公寓,比较省心,不需要太多打理,通常公寓也有配套健身房,泳池等等,家庭水管等等出了问题也比较容易找人维护,公寓和 townhouse 都有社区管理委员会 (Homeowner Associate), HOA 对社区的制度,规划有严格的要求,每个月每户都要交社区管理费,费用是强迫交的,业主协会(HOA)在美国是非盈利性的法人组织 (nonprofit corporation),具有独立的法律地位,可以作为法律主体,通过业主委员会 (the board of directors of the homeowners' association) 同物业服务公司订立物业服务合同。

美国的业主委员会是业主协会的管辖实体和执行机构,能够作为 HOA 的法律代

表与其他各方订立合同,处理各种诉讼事务。它仿佛是一个住宅物业的“政府”,管辖着这个物业的共有利益部分。有些新移民买到有 HOA 的房产后收到上百页的管理会文件,完全不知所措,那么今天了解一下美国的社区管理委员会都包括些什么文件,如果不交费会有什么后果?

洛杉矶的社区管理委员会 HOA 通常有两种组成方式:1.由所在居民区的居民选举出由居民自己做为管理人员而组成的委员会。2.雇用专门的管理机构。

每个社管会有自己的一套规定和管理方法,并书面写下,称为:HOA Document。文件通常包括两部分:1. 法律及规定部分 (Bylaws, Rules, Covenants, Declarations 等)。2. 财务状况 (Financial Statement, Assessments)。

通常 HOA 需要处理的具体事物包括:维护社区的景观,维护社区的休闲娱乐设施,为社区活动提供必要的场所,提供安全保障,安排维护道路状况,执行行为规范:比

如,单体住宅外部的装饰,单元的商业使用,垃圾和其他不雅环境的控制,街道停车的要求,庭院植物的树种和种植要求,庭院围栏的设计要求,宠物的种类和数量,以及其他在“契约,条件和限制 (CC&R)”中的要求等等如何使用游泳池,球场及其它公用设施,如何保持环境卫生,对公共场所的使用,对倒垃圾等等的规定,对社区园林绿化的规定,噪音的控制,建筑物的室外油漆颜色,停车场地的使用,社管费 (HOA Fee) 的征收方式, HOA 涨价的幅度是如何规定的,所收费用的使用情况,财政预算 (Budget) 及储备金 (Reserve Fund) 的状况,社区是否存在法律诉讼 (Pending Lawsuit) 的状况,是否有拖欠未付款或应收未收到款,对于房产的出租和出售的具体要求和条件,对于违反社区规定的处罚等等。

HOA 虽然有种种规定,但都是为了保护屋主的利益的。有些社区没有社管会或社管会没有起到应起的作用,则社区逐渐变差

(RunDown), 而最终使房子的价值下降。对社管会进行了解只要要求一份 HOA Document 即可。

在美国的多数州都规定:在房屋买卖时,卖主要向买主提供一份 HOA Document, 又称作 Resale Package, 应在过户期内交给买主。社区的管理费用不同城市或者不同区域差别巨大,通常根据房产的服务范围,社区设施及房产档次定位,从低位每月几十块到高位每个月几千块之间,洛杉矶的大部分公寓管理费中包括了水费,垃圾费,火险,城市下水道费用,有些社区管理费还包含煤气,和有线电视,每个 HOA 规则根据不同的管理和条件有所不同。

如果业主不及时付费,首先屋主会收到罚款 (Fine) 通知,其次会被告上公堂 (Law Suit), 最后会背上债务 (Lien against property)。当欠债到一定数额,HOA 有权拍卖房产来还清所欠的管理费用,后果严重,所以屋主应按时付费。



徐 捷
Jane Shue

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



杨 莉
Lily Yang

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

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

*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

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨
haichen@msn.com

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

HAO-SPECT Home Services 郝氏房屋检查

240-441-0668
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

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179