

在美国抢房是否要去掉买家保护条款 Contingency?

怎么才能让卖家选中我的Offer?! 今天我们就来介绍一下,除了提高价格和使用Cash Offer,如何合理使用Contingency条款,来提高Offer的竞争力,让卖家选你!

什么是Contingency?

Contingency,简单说就是在交易合同中规定好的“交易退出条件”,交易过户过程中,满足某种条件,买家有权利安全退出交易,拿回定金。

这是对买家的一种保护,但同时在卖家看来,会非常影响Offer的稳定性,毕竟Contingency是给买家留的“退路”。

所以对于买家来说,Contingency是抢房时的双刃剑。

卖方市场时,买家可以在保证自身利益的前提下,通过Waive Contingency(去掉某些退出条件)来提升Offer的竞争力。

靠谱专业的中介也会根据具体情况给买家提出合适的建议和策略。

几种常见的Contingency

现在房市火爆,如果几个offer出价差不多,卖家一般会优先选择退出条款比较少的Offer。

买家如何在保护自己的同时,去掉一些退出条款提高Offer竞争力呢?我们挨个讲一讲!

Inspection(房屋检查)Contingency

定义:

买家要求在房屋成交后做房屋检查,如

果发现问题,可以要求卖家进行修复或降低价格,如果卖家不同意,买家可以退出合同,退还定金。

可以去掉条款的情况:买家中offer前拿到卖房披露文件和房检报告,认真考虑清楚后,认为房屋状态可以接受,那么可以选择下offer时去掉Inspection退出条款。

Tip:

去掉条款后,成交过户期间就不能再要求对方修理房屋成交时已有的问题。我们会根据具体情况,建议买家是否要保留Inspection Contingency。

Finance(Loan)(资金/贷款)Contingency

定义:

如果银行因为某些原因,拒绝了贷款买家的贷款申请,或者实际批准额度低于预期,那么买家可以取消合同,提交相应证明材料,申请退还定金。

可以去掉条款的情况:通常情况下,在下offer之前,拿到贷款方审批的Underwritten Pre-Approval(简称UW)后,除非买家的工作、credit score或资金状况有重大改变,一般贷款都会成功。

Tip:

相比于Pre-approval Letter,UW预估的贷款额度比较准确,贷款机构也基本确定会发贷款。我们一般会鼓励客户提前拿到UW,增加资金稳定性。

Appraisal(房屋估价)Contingency



定义:如果银行对房产的估价低于合同价(Low Appraisal),银行会以估价作为价格,导致贷款额度降低,差额需要买家以现金的方式来补齐。

如果买家的现金不足以补齐差额,且卖家也不同意降价的情况下,那么可以取消合同,拿回定金。

可以去掉条款的情况:Low Appraisal风险理论上不能完全避免,但是相对可控。买家应在合理范围内竞价,最大限度控制风险。

靠谱的中介会分析房子的合理市场价格,而不是盲目让买家加价。我们也会对客户的自身资金状况进行评估,看可承受low appraisal的能力有多强。

Tip:

对于Low Appraisal风险高的房子,建议有backup lender的选项,这样就有第二次appraisal的机会。

在买房时,大家要根据自身情况谨慎选择和去掉这些条款,如果拿不准一定要咨询专业人士!

在美国买房为什么不担心欺诈? 核心角色:第三方托管公司

核心角色:第三方托管公司

Escrow 中文的意思是“第三方托管”。在美国的房地产交易中,在交易过程中,买卖双方将资金及房产证明交由第三方公正(escrow)暂时保管,以保证条件满足后双方履行合约。

大多数房地产交易中往往面临一个共同的问题:互不信任。作为买家,你会在房屋状况还没有达标前,就把辛苦赚来的钱交给卖方吗?不会。同样,如果你是卖方,你在买家没有结清余款前就把房子产权证转让给他吗?也是不可能的。

互不信任的情况下,如果没有能够消除双方不信任的第三方存在,交易必将暂停。房产买卖过程中,即使最简单的交易也涉及无数细节。像体育比赛一样,房地产交易也需要一个裁判,帮助买卖双方把过程中出现的每一个细微的问题,在交易完成前全部解决。

Escrow 便是那个使比赛保持公正的裁判。严格说来,Escrow 不属于买卖双方任何一边——他们是中立的。他们对买卖双方都是无私公正的第三方存在,不会有任何偏袒。

这么看来 Escrow 在美国房产交易中是不可或缺的,那么由谁来做 Escrow 呢? 买卖双方如何选择 Escrow?

如何选择 Escrow?

一般由卖家的房地产经纪人的推荐来选择 Escrow 公司。

Escrow 收取的费用根据房产的交易价格来定,一般是房价的 1 - 2%。通常由买卖双方平均分摊。

Escrow 流程如何?

在买家和卖家签订了合同之后,房产就进入了“Escrow”(第三方托管)的阶段。这个阶段可以持续 20 - 30 天或更久。“所有与交易相关的文件、购房资金、具有法律效益的合同或协议、以及指导交易如何进行的说明,都交给 Escrow,由 Escrow 在交易协议中注明。

这一过程,称为开始代管流程(Opening an Escrow)。代管所有材料的机构被称为“Escrow Agent”(第三方托管代理),他们将确保交易按照约定的步骤进行。

当 Escrow Agent 第三方托管代理人确定买卖双方签署了所有需要签的文件,房产证检查完毕,则结束托管(Closing of

Escrow)。Escrow 代理人需要将文件、资金、保险、合同等分别交给适当的一方。至此房产交易过程结束。

房产进入 Escrow 后,可以随时取消交易吗?当然可以。那么取消后可以取回托管的保证金吗?答案是:不一定;看情况。

如何取消 Escrow?

这一切还得看合同里的“contingencies”(履行合同的先决条件)条款。这个条款可能包括资金筹备,房屋检查,业主保险和评估。在紧急情况下,卖方接受买方的报价,买房需要写下“履行合同的先决条件”清单。

若买家在后续检查过程中发现严重问题或房屋评估的价格低于销售价格,而买家因此无法贷款,就可以退出交易,通过提交第三方托管撤销指令来拿回托管的保证金。

Escrow Account 第三方托管账户是?

当买家成为新的房主。买家的贷款方需要建立的一个账户,用来支付房产税和各种各样的保险账单,如:房主保险、抵押贷款保险和洪水保险等,这个账户也就是“Escrow Account”(第三方托管账户)。对于公寓业主来说,一个“Escrow Account”(第三

方托管账户)也可以用来支付 HOA 业主协会的费用。房产交易结束后,买家可以提前支付几个月的税金和保险费。

在这之后,买家的一部分抵押贷款会被放入账户用来支付费用。随着税率和保险费的波动,这个账户里的钱也会减少。贷款人将每年进行一次审核,以确保有足够的资金用于支付费用。如果你碰巧多付了钱,你的贷方会给你退款。

如果买家用 FHA 贷款买了房子,或者只付了不到 20% 的首付,就需要一个“Escrow Account”(第三方托管账户)。

那当买家支付 20% 或更多的首付时,是否还需要 Escrow Account 第三方托管账户?这取决于买家的预算能力。如果买家可以每个月存下钱并把钱存到一个有利息的账户里,那么就可以跳过 Escrow Account 第三方托管账户。

还有一些买家选择建立 Escrow Account 第三方托管账户,因为每个月可以拿到利息。(在少数几个州,贷款人需要支付他们为你所持有的钱的利息。)决定是否开设 Escrow Account 第三方托管账户,就看你是否可以在面对巨大开销时有所准备。

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

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

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

Agent, New York Life Insurance Company

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

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