

如何选择适合自己的产权方式 (take title)

对很多人来说, 房地产是他们个人资产中占比很大的一部分。在过户的过程中, 选择适合自己的产权方式 (take title) 是非常重要的。房产权的形式将决定谁有权签署涉及产权交易和未来继承权益的各种文件, 会对产权持有人各方产生涉及多方面的影响, 例如税款的缴纳、产权的转让、对债权人的义务以及产权的继承问题。

获取房地产的所有权有以下几种方式:

- 单独所有权 (Solely Ownership)
- 按份共有权 (Tenants in Common)
- 共同财产权 (Joint Tenancy- with Rights of Survivorship)
- 完全共有权 (Tenants by the Entirety)

01、单独所有权 Solely Ownership

单独所有权, 顾名思义, 就是由个人单独所有的产权。这里所指的“个人”, 既可以是未婚/离异/丧偶的合法单身个人, 也可以是已婚的个人。如果是已婚个人要单

独享有某地产的产权, 那么他/她的配偶需要签署相关文书, 证明自愿放弃对于该地产的权利、所有权以及相关权益; 并且双方都同意将产权放在该已婚个人自己名下。

02、按份共有权 Tenants in Common

按份共有权是指两位或多位持有人按比例共同拥有产权, 并共同享有未分割的所有权权益。按份共有权的各位持有人可持有的比例可以是不同的。例如, A、B、C三位以按份共有的产权方式持有某处房产, 其中A、B各持有25%, C持有50%; 三位可以在不同时间段购入他们的比例, 并先后获得相应的利益。

按份所有权的具有很大的灵活性, 持有人可以随时随地自由的转移属于自己的部分权益, 也可通过立遗嘱的方式规定自己部分权益的继承人。从广义上讲, 如果没有特别注明是哪种产权方式, 一般都按照按份共有权来执行。

此种产权的持有方式比较适合不存在

亲属关系, 希望共同投资同一房产的几位投资人之间选择使用。

03、共同财产权 Joint Tenancy- with Rights of Survivorship

共同财产权是指两位或多位持有人按相同比例共同拥有产权。例如, 如果两个人持有产权, 则各持有50%; 如果四个人持有, 则各持有25%, 以此类推。共同财产权可以使产权不受遗嘱的影响, 在持有人去世后, 立刻将其所持部分权益平均分配至其他几位在世持有人的名下。这种产权持有方式是地产行业比较常见的一种方式, 也常被用于金融账户、投资组合和商业权益当中。

需要注意的是, 不同于共同财产权, 如果持有人之一背负债务, 则债权人可以根据对此持有人的判决而没收整个产权。在这种情况下发生时, 其他几位持有人有权向债权人索取相应的补偿。

04、完全共有权 Tenants by the Entirety

完全共有权是常见的已婚夫妇购买自住房时选择的产权方式。夫妇间共有房产, 意味着如果一方死亡, 则另一方立即继承该房产。例如, 如果丈夫去世了, 则妻子立刻继承丈夫持有部分的权益, 反之亦然。

出于各种原因, 完全共有权对很多人来说是一种有利的产权方式。完全共有权意味着即便在没有遗嘱的情况下, 在世配偶都可以合法继承去世另一半的财产, 省去了很多时间、压力和金钱。另外, 完全共有权也为个人债务的欠债人提供了一层保护。即如果欠债人去世了, 债权人不可以强制取消欠债人的在世配偶对地产的赎回权。然而, 如果夫妇两人共同负债, 则夫妇二人在完全共有权下持有的房产是不受保护的。例如, 他们共同享有监管权的未成年孩子酒驾撞人, 而夫妇又无力支付赔偿金, 则债权人有权依据判决没收他们的房产。

房产经纪人对买方的几点实用建议

买卖房子看似简单, 但任何真正买卖房屋的人都认为, 整个过程比预期复杂得多! 如有专业房产经纪从旁建议, 将有帮助, 值得聆听。

买、卖房地产时, 经纪人可能会给予很有参考价值的建议。对买方来说, 值得从经纪人那里寻求建议和协助主要包括房贷相关事宜、列出愿望清单、让经纪人指出遗漏的看房重点。

一、尽早决定房贷

开始看房前, 应确定是否要举借房贷, 并获银行预先批准, 这些将有助于了解自己的负担能力; 许多经纪人乐意协助买方与借贷机构联系。

二、列出愿望清单

想想看, 必须要有、想要有的东西各是什么? 是开放式厨房? 家庭办公室? 或者房外空间? 列出清单可让房产经纪缩小房屋搜寻

范围。

三、请经纪人指出缺陷

和经纪人一起看房时, 可表达喜欢或不喜欢哪些地方, 但也问问经纪人是否遗漏了什么。好的经纪人应可在美妙装点的表相下发掘被隐藏的事实。

买房看格局比面积重要

很多人买房时会把面积大小视为首要考量; 大家总认定房子面积愈大愈好, 但如果从格局来看, 并非每平方呎都能创造同样的使用效率。房屋面积较大未必有更多收纳空间。您可知, 被浪费掉的空间花掉您多少钱?

只要在预算范围内有大房屋可买, 往往令人欣喜若狂, 但也可能因为房屋格局欠佳、空间浪费, 最终踏入屋内时感到失望; 好比某个角落看出去的景色欠佳、或者座落的位置不好, 都造成空间浪费。





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

1-203



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