

美国买房合同中,这8项内容很关键



美国住房交易时签订的购房合同,买家一定要根据合同的条款逐一确认。一份权责分明、流程清晰的合同是购房顺利进行的保证。

购房合同涉及的环节很多,环环相扣都非常重要,其中下面提及的8项内容,需要引起足够的重视:

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,买方和卖方在协商过程中的口头承诺通常无法律保障,这些口头承诺需要在合同中书写出来,特别是双方敲定的价格。

买家付款方式

付款方式,在合同中必须说清楚买家怎样付款。大部分买家,事前付一些“订金”给第三方信托公司。在这部分内容里,买家也可标明是否需要贷款,要贷多少金额,或者买家是否有其他款项购屋。

买卖完成与交屋

买家何时会搬进住屋,卖家何时迁出。如果目前仍有房客居住,则需注明现有房客将怎样安置,需要注明买家何时拿到钥匙。

费用分担与支付

合同中应注明买家或卖家,将支付哪些买卖房屋的手续费。

特别是,房地产附近环境的报告费,如:是否有地震、火灾和水灾、产权保险费、代书公司手续费、地价款还有政府的其他费用。

影响房屋的状况

合同中应说明交屋时,房屋应保持买家签合同时的状态。如卖家不需修整已损坏的东西,但卖家必须要告诉买家已知的损坏状况,并应负责修复双方已签约后才损坏的任何部位。

这一部分也提醒买家有权“检验”欲购的房屋。如果检查后有不满意的地方,买家可以取消合同,或者要求卖家修整。如果买家提出修复要求,被卖家拒绝,买家有权取消合同,并取回订金。

修整

合同中应写明,卖家如果同意负责修理,必须在交屋前完工。买家也有机会在交屋前进行检查,查看修整是否令买家满意。

检视房屋若有损失时,应说明买家承诺,万一买家或是买家雇用的检验人员损坏了房屋,买家需赔偿卖家损失。

产权及所有权

合同中应为卖家解释保障权益的一些报单。例如:卖家如果不拥有全部的产权,或是别人有权使用部份的地产(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。请注意,围墙和自然界限,例如树木或灌木不一定长在界限上。

买家不能履行时的最大损失

合同中应说明,如果买家没有足够的理由取消合同,卖家可以告买家赔偿损失。如果买家在这段文字前签名,然后假若买家无故取消合同,虽然卖家仍然可以状告买家,但是一般来说,买家损失的最大金额就是所付的订金。

美国购房十大陷阱请注意,规避风险有诀窍

美国房价从2012年开始上涨,价廉屋美的美国房子正以其高性价比吸引着许多中国人。但是,对于他们来说,房子在美国天远地远的,怎么个买法呢?买后不住的话如何出租呢?租不出去怎么办呢?有人心想:“只要投资能保证达到一定的净回报率,我就买”。于是,在众人的疑惑和期盼中,一批针对中国人海外投资而注册的“房屋管理包租公司”投其所好应运而生。

已有不止一个网友问过,这种公司可信吗?他们开出的条件太诱人了,公司承诺包租且每年的租金净回报率在10%以上,而且如果低于这个数他们愿意补上,能跟他们合作吗?如何判断您的代理人是否在欺骗您呢?您的美国投资购房计划有多大风险呢?

美国购房流程规范,法律法规齐全。按道理,找个好的经纪人,就基本上可以放心了。但是,有人的地方,就有江湖。那小乐今天为您一一解释,在购房过程中会有哪些风险,外居乐如何帮助用户规避。

Q1: 跟您签订合同的代理公司和代理人具备美国房产经纪人资格吗?

在美国,从事房屋买卖并收取佣金的公司和个人都必须持有各州颁发的经纪执照。获取执照并非易事,对个人而言必须要有社会安全号,通过犯罪记录审核,参加规定数量的课时学习并通过严格的考试,才有资格申请执照,个人执业必须加入有经纪人公司,接受公司的内部管理和监督,收取佣金也必须通过公司而不能个人收取。为了保持执照的有效性,每年还要参加必要的培训并交纳数额不低的执业会费。

在美国没有执照的任何个人或公司都不允许代理买卖房屋,不能收取佣金,不能收取介绍费,连经纪公司内部接电话的前台小姐,如果她没有执照的话都不能回答与房产信息有关的任何问题。所以,如果一家没有执业资格的公司从事房屋买卖活动,那么这家公司的行为肯定是非法的,如果您不小心与之签订了代理合同,可以肯定的是合同无效,您的利益得不到法律的保障,吃亏是在所难免的。

Q2: 跟您签订合同的经纪公司“跨州执业”了吗?

美国各州颁发的房地产经纪执照只在本州内有效。打个比方,您遇到的经纪公司或经纪人只有佛州的执照,那么它就不能买卖加州的房屋。如果这家公司提供给您的房源是遍布全美各州的,那您就要格外小心了,您要问清楚,如果您买其他州的房产,谁才是您真正的经纪人?您必须跟真正的经纪人签订代理合同,才有可能保障自身权益。

Q3: 您的购房合同是标准格式吗?

如果您遇到的是正规经纪人,他提供给您的购房合同一定是当地行业协会内部的标准文本。判断是否为标准文本只需看看合同的上方或下方是否有当地房地产经纪协会的Logo就知道了,还有呢,美国的官方文字是英文,如果您的购房合同是中英文对照版且没有Logo,那就要多问个为什么,这些非标准文本的合同极有可能只有利于对方而对您不利。

Q4: 您买的房屋将获得哪种形式的产权文件? 购房款中有产权保险费吗?

美国的房屋产权文件按照获得方式的

不同和产权的完整性不同分为四种,其中产权最完整最好的一种是 General Warranty Deed。如果卖方只提供 Special Warranty Deed 或其他类型的 Deed,您就要多问个为什么了,比如您买的是不是银行法拍屋?因为出售法拍屋的卖方都不会提供 General Warranty Deed,所以买法拍屋是有风险的,甚至有些产权保险公司现在已不再对法拍屋的产权提供保险。

Q5: 您买房的过程是否经历了全部流程?

在美国买房的流程是非常程序化的,每一步骤都应该有专业经纪人按照行规和固定程序指导买方参与其中,包括合同的签定和更改,房屋检查和修理,定金和购房款的交付以及产权调查过户备案等等,每个步骤每个程序都十分重要,可能都是对您利益的保护,如果这些流程或步骤缺少了一个甚至全部没有,您如何说服自己您是真的在买房?

Q6: 您的购房款交给了谁?

购房款的清算和过户是由过户公司(Escrow Company 或 Title Company)来完成的,美国的过户公司是正规合法的公司,把款项打入他们的帐户不会有错。因为对这些公司而言,客户的定金和购房款属于信托资金,他们必须将信托资金存入信托帐户,以自有资金帐户相区别,两者不能混淆,以便于管理部门进行监督。如果你遇到的代理公司让你把钱如数打入他们自己的公司,你就要多长个心眼,因为事情开始不对了。

Q7: 您找的代理公司要求你支付买卖佣金吗?

在美国房屋买卖,佣金都是由卖方支付

的,通常,卖方经纪人与买方经纪人共同分享,已是不成文的行规。只是遇到相当复杂或看房成本过高的买卖,买方才有可能额外支付费用给买方经纪人。

Q8: 承诺包租的房屋管理公司有经纪执照吗?

跟从事房屋买卖一样,专门从事房屋出租管理的公司和个人也必须要持有房产经纪人执照。如果没有,那么它从事的房屋管理活动就是非法的,你签的房屋出租管理合同就是无效的。

Q9: 承诺不低于10%的净投资回报率有操作性吗?

如果你签订委托管理合同都无效,承诺给你固定高额回报率的担保合同能有保障吗?虽然说美国的房屋出租情况比中国要好得多,达到10%的净回报率不是不可能的事,但是,没有一个正规的房屋管理公司会承诺给你固定回报。如果那家为你担保的公司是个在美国注册的皮包公司,它的承诺不是一张废纸又是什么?

Q10: 购房50万美元就可以办绿卡吗?

50万美元购房获美国绿卡,只是一厢情愿的想法。目前,美国投资市场上推行的EB-5 投资移民法案明确规定,经过政府审批的EB-5 区域中心可以招募投资人,投资人需要投资50万美元,创立一个项目,只要产生了政府规定的10人以上就业人数并运作正常两年以上,就能申请无条件绿卡。但这与直接购买美国房地产完全没有任何关联,美国没有任何法律称购买房地产就可以移民。

如果有人告诉您买套50万美元的房子就能办绿卡,就当笑话听吧。

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

三十年专业经验

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

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