

美国房产交易的7个基本问题,你都知道吗



在房产买卖过程中,买家最关注2大问题:产权和资金的安全。如果出现产权是伪造的、产权登记时发生错误、房屋被他人侵占等情况,那么买房将卷入无止境的纠纷当中;而若遇上不法经纪人带着交易资金逃跑,买方更是要白白遭受巨大的损失。

美国的房产市场和交易过程都是透明化的,为应对这两个重大问题,由办理房地产业务的律师发展而成产权保险公司(Title Company)应运而生。他们为购房者提供产权调查、产权保险、资金监管、过户登记等服务,贴身保障购房者的权益。如果真的遇到麻烦,最差的结果也能把交易资金拿回来,最大程度保护了用户权益。

五、办理美国房产过户手续需要本人到场吗?

在美国,甚至大部分海外国家,都没有类似房产交易中心的机构,其买房交易更多是由双方通过经纪人协商完成,且不需买卖双方同时在场。在美国西部,一般来说都是由第三方——产权公司(Title Company)来持有资金,签署产权转让书,全权安排产权的转移。所以买卖双方都不用同时在场,由产权公司全权操作。而在美国东部,一般来说产权转移的过程是在一个称作结算公司(Settlement Company)的地方进行的,买卖双方(大多数时候也包括其经纪人)都集聚一堂,由律师或是结算代理主持,支付款项签署产权转让书,最后前去政府进行产权登记。当然,若买方确实无法出席,也可以委托其经纪人或律师代理,代表他们签字,完成过户的流程以及审核。

六、什么是过户日(CLOSING DATE)?

过户日(Closing Date)是在买卖双方达成协议时,在合同中便事先约定好的过户日期。当然,如果双方都同意,也可以在这个日期之前过户。一般来说在过户日需要完成以下4点:

1. 在过户日之前或当日,买方将会支付款项(通常是支票或者电汇)
2. 卖方与买方签署产权转让书合同,将房屋钥匙转交给买方
3. 产权公司或者律师、公证人员前往当地政府办公室登记注册
4. 卖方收到扣除过户费用及贷款余额后的款项

七、美国房地产的产权年期是如何规定的?

美国的房产产权是永久产权,不仅可以作为投资也可以世代的传承延续下去。在美国《物权法》第149条中规定,住宅性建设用地的使用期限届满时,自动续期。宪法明文规定个人财产至高无上。作为个人财产的土地和房产就没有什么年限问题,只需要每年缴纳一定的财产税费就可以。

一、美国买房可以自己操作吗?

在美国买房的整个交易过程中是不可能自己全部操作的。按照美国现在的房产制度,在买房交易中,房产经纪人是不可或缺的,而且经纪人在买房的整个过程中,担任多种重要的角色。

美国房产经纪人有着严格的管理体系:

首先,所有房产经纪人都必须持有美国政府颁发的经纪人资格证书,持证上岗,否则他们无法从开发商获得房屋代理权。

其次,房产经纪人除了能为买家提供更多的房产信息、帮助买家找到理想的房屋、完成买房交易这些基本要求外,还需掌握良好的谈判技巧,参与第三方谈判,并为买家提出合适的买房意见。

二、海外人士在美国买房后的法律权利能否得到保护?

海外投资者在美国的财产完全受到同当地人士一样的法律保护。在美国买房时,整个交易过程中,有许多的第三方机构来协助买卖房屋的进程,有估价公司、房屋检查公司、公证公司、银行、以及经纪人,产权保险公司等等。每一个机构都在买卖过程中发挥自己的功能,保证房屋买卖的公平和合理,使房地产行业能够公平、透明、健康、蓬勃的发展。

三、海外人士投资及购买美国房地产是否有数量限制?

美国对全球购房者无任何限制,是全世界最开放、最自由的投资市场之一。根据美国相关的规定,海外人士投资及购买本地房产的数量也没有限制。

四、在美国买房如何确保交易安全?



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)



金牌房地产经纪人
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: 法院拍卖房屋 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理
专攻: 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在对的的时间, 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

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

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

安居房屋检查

- 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
hatchen@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 240-441-0668
郝氏房屋检查 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



Steven Hao

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