

买房签约之前巧用美国房地产交易中的“附带条款”

美国的住房交易市场制度非常健全,这也体现在美国的住房买卖合同中。在签订购房合同时,买家一定要根据合同的条款逐一梳理确认,一份详细的权责分明,流程清晰的合同是安全交易的保障。下面是签约需要关注的重点:▽把握时效,口说无凭,关于合同的细节全部落实到书面上▽确定买家何时,以何种方式付款▽何时产权过户与交房▽费用分担与支付细节▽法定的报备声明以及取消合约的权利▽独立产权公寓/拟定单位开发报备声明▽是否有需要整修的部分,如何处理▽买主不能履行合约时如何赔偿损失▽如有分歧,如何解决▽当年房地产税等费用的比率分配美国房产交易中的“附带条款”

1 为什么需要运用“附带条款”? 附带条款,用英文说是 Contingency,这是买家合法退出购买交易而不损失押金的利器。巧妙地使用这一条款来帮助你购买你最喜欢的房子。

目前,美国整体房地产市场仍然比较活跃,许多地区的房地产市场参与竞价战是正常的。对于购房者来说,这意味着更多的竞争和更少的谈判筹码。基于上述原因,有必

要认真考虑是否提出“附带条款”。

但事实上,在卖方市场主导的房地产市场上,大多数房东都可以选择买家,这意味着如果你的出价不能达到房东的理想价格,他们会选择其他买家成交。如果你真的喜欢这套房产,但有一些犹豫,建议你可以考虑在这个时候使用附带条款。

2 附带条款能够帮买家做什么? 使用附带条款意味着你已经计划买下这套房子——但前提是先满足某些条件,保证你买到的房子不会后悔,你可以通过这个条款获得以下保障:1 对房屋进行检查,并对结果感到满意。否则与房东协商维修房屋或以更低的售价来弥补任何损失 2 确保你的房屋评估符合你的出价,因为贷款方只会允许购房者按这个标准额贷款 3 在完成购房交易之前,先出手你现有的房源 4 获得所需的全额抵押贷款批准这些条件的目的是保护作为借款人的买家,确保他们获得安全宜居的房产,并确保买家有足够的资金支付房产,或避免陷入一次性支付两次抵押贷款的困境。

也会给卖方带来额外的麻烦。这意味着一个更长的销售过程,潜在的维护成本,甚至可能阻止交易。出于这些原因,在当前



的房地产市场中提供担保条款需要仔细考虑。建议购房者与房产中介保持沟通,选择最佳方案。

3 房东也可能提出“附加条件”图片房东也可以提出“附加条件”。例如,他们可能会要求租房一段时间,直到找到新房子,或者要求你承担太阳能电池板的租金或贷款成本(如果有的话)。他们还可能运用所谓的“踢除条款”。这允许他们在接受你的报价

后,继续出售他们的房子。如果他们得到了一个更好的报价,或者一个不依赖于“有条件出价”的报价,他们可以剔除上一个已接受的报价,而选择新的购房者。

因此,如果你正在处理一个有“附加条件”的房屋交易,一定要和你的经纪人谈谈这对你的购房意味着什么,以及你的预算是否合适。因为如果不满足其中一个“附加条件”,可能意味着整个交易的失败。

屋内淹水怎么办? 记好这七步最重要



室内淹水可导致几千上万元的损失,因此一旦淹水应尽快处理,把损失降到最低。

有时候需要卸掉基板来防止长霉。

排险情:首要排除漏电危险。检查电灯电器是否受到损坏。若有电击危险,应切断大楼电源,先把这部分险情排除再处理水灾问题。

辨水质:一类水是干净的可饮用水,可能是浴缸、水槽注满溢水,也可能是水管或断流阀破损。二类水也叫灰水或中水(grey water),不可饮用但也不全是污水,比如洗碗机或洗衣机排放的水,包含肥皂或/及食品污染物。三类水也叫浊水或污水(black water),内含接触、使用或吸入有害的细菌和化学品,包括下水道反涌、屋外水侵入、化学品泄漏等情况。

三类水属于污水,应请专业人员清理。

切断水源:三类水必须请专业人员使用个人防护用品来清除。一二类水可自行处理。你家供水的总断流阀应一年测一次是不是漏,如果是某个家电的断流阀漏水,把它关掉就好,不用切断整个屋子的水源。如果有大量污水从下水道不断反涌,应是下水道堵塞、或者当地的下水道系统出了问题。立即致电市污水处理部门让他们来修。

搬走家具:把受影响的家具搬走,特别是木质的、或进行过染色加工而容易掉色的

家具。地毯很容易被掉色破坏。另外,密度板(MDF)等合成木材很容易遇水膨胀,干燥后无法恢复原状和原有强度。

检查墙面:如果水浸渍了石膏墙或墙面粉刷,立即卸掉基板(baseboards)、护墙板(wainscoting)或墙纸。不然水会困在后面而引起发霉。在受潮48至72小时、最快24小时后霉菌就开始生长了。如果拆卸过程中发现霉斑,立即停手,找专人来处理。当家里有老幼病患时,尤应注意别随意处理霉斑,以防霉菌孢子散逸到空气中。如果没有发现霉迹,石膏墙板或许还能再用。

清洁地板:一类水影响的地毯和垫子还可以重复利用。二类水浸湿后地毯垫(carpet cushion)需要扔掉,但地毯可以清洁后再用。三类水污染过,则应马上扔掉,表层和底层地板应找专人用抗菌化学品清洁。

地毯或许可以清洁干燥后再用。

干燥处理:如果淹水严重还是找专业人员处理。但如果屋内只是轻微的淹水损害,自己动手就行,沿着房间周边立几台12吋落地扇,气流沿顺时针方向,使空气涡流带着水汽排出室外。如果你家有除湿机,可以放在房间周边来吸湿气。如果是一类水浸湿的地毯,从定位条(tack strip)上把地毯揭起,往下面吹气,不是很湿的话一晚上也就是吹干了。

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

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