

# 防止买房被骗,美国如何保障购房者的利益



跟中国一样,在美国,购房消费对一个普通的老百姓而言,可能是他一生中的支出,如果因为购房被骗,那该是多么悲惨的事!美国的法律制定者显然很清楚,在房屋交易过程中,买方往往处于弱势,必须制订一套切实有效的规则用于规范交易行为,防止欺骗行为,实现对购房者利益的保护。

## 1、美国房产中介必须有从业执照

在美国,90%以上的房产交易都是通过房产中介(经纪人)完成的,房产中介是个庞大的职业群体。因此,美国保护购房者的一项关键措施,就是从中介入手,对中介实施规范管理。

美国的房产中介都是专业人士,必须参加专业课程学习并通过考试,才能申请执照。有过犯罪记录或其他不良道德记录的人士,申请则可能被拒。没有取得执照的人,是不能收取佣金的。

房产中介的执照分两种,一种是Broker(交易商),另一种是Salesperson(交易员),交易员不能直接从事房产买卖,必须加入某一个交易商才可以。交易员从业达到年限后,才能申请考Broker并成为交易商。

## 2、买方经纪人需对购房者“忠诚”

在美国,购房者一般都不支付佣金,虽然这不是强制规定,但是行业惯例。买方经纪人的佣金,是由卖方经纪人

来支付的,这笔佣金的数量,在买方还没有委托经纪人之前,就已经由卖方经纪人在房产挂牌广告中明确告知了。这就好比一个悬赏广告,卖方经纪人在广告中称,谁要能帮助我卖掉这个房子,我就跟他分摊卖方付给我的佣金。

尽管购房者不用支付佣金,但买方经纪人仍然只对购房者负责,而不是“谁给我钱,我就为谁服务”,买方经纪人对买方具有勤勉、遵从、忠诚、披露的义务。当然,买方事先要跟经纪人签订一份委托合同确认关系,购房者凭这份合同才可以享有买方经纪人提供的服务,买方经纪人凭这份合同才可以在交易完成后要求卖方经纪人支付佣金。

有了这份合同,买方经纪人必须遵守买方的购房要求寻找房源,必须如实披露他跟卖方之间的关联关系。美国法律不允许买方经纪人向买方隐瞒在佣金之外向卖方收取钱财的事实。如果买方经纪人同时又是卖方经纪人,这个情况必须提前得到买卖双方的一致同意才算合法。

同时,买方经纪人有义务将房屋挂牌广告的全部内容告诉买方(通常是一份挂牌广告的打印件),有义务提醒买方在产权过户之前,聘请专业人士进行房屋检查(Property Inspection)。注意,如果买方不愿花钱进行房屋检查,过户后才发现房屋有重大缺陷,那么买方就只能自行承担后

果了。

## 3、只有专业律师才能起草交易合同

当你看中房子准备提交Offer(出价文件)时,美国的房产经纪人会交给你一份格式合同让你填写,这时,你可能会担心这个格式合同的来源以及是否对你不利。实际上,这种担心完全是多余的。

在美国,Offer就是一份买方单方面签订的尚未生效的房屋买卖合同,当这份合同交给卖方,卖方同意并签字后,这个Offer就成了一份生效的合同,对双方具有了约束力。

由于房地产交易的复杂性,在美国,房产经纪人是禁止起草合同的,那么谁有资格起草合同呢?执业律师!所有与房地产交易有关的合同都是由各州的房地产协会聘请的专业律师依照联邦法和各州的法律起草的,这些格式合同的条款从某种程度上都是法律条文的直接反映,对买卖双方都是公平的,买方只需要把握好格式合同中的空白地方就行了。比如价格、付款方式某些选择项。填写这些空白处时,你的经纪人会向你作出解释,帮助你决定怎么填写。如果格式合同之外你还有额外要求,比如你要求卖方把冰箱、洗衣机、家具一起留下,你可以填写补充合同(Addendum)作为Offer的组成部分。

值得注意的是,这些格式合同都有版权,房地产协会会员之外的人士是不能使用的,如果卖方不通过经纪人直接在门前插牌子卖房子,签订合同时是不能使用这些格式合同的。

## 4、客户保证金账户“看牢”购房者定金

美国房产中介与中国房产中介的不同,可能就是代收的客户交易款项的处置和管理。

美国的房产中介在银行开立的帐户分为自有帐户和客户保证金帐户(Trust Account),客户支付的购房定金和其他款项,属于保证金性质,必须存入保证金帐户。这个帐户是没有利息的,房产中介公司不能够利用该帐户的余额获利。

此外,美国的购房者一般在提供offer

时会附上一份定金支票,如果卖方没有在offer上面签字,这张支票是不用去银行兑现的。一旦卖方在Offer上面签了字,房产中介就会把定金支票存入自己的客户保证金帐户,或者按买方的要求直接转入过户公司的帐户。

房产中介的保证金帐户受到政府管理部门的监督,一旦发现帐实不符或有挪用的情况,就会受到最严厉的处罚,严重者会被吊销执照或入狱。如果交易不成并非买方的责任,定金通常都会顺利返还给买方。

## 5、要过户了,担心余款没保障?

在美国,所有的产权过户手续都是由中立的第三者过户律师或者产权公司办理,当买主与卖主分别签好了过户所需文件,买主要把付的房款用银行本票(Cashier Check)的形式支付给过户律师或者产权公司,并不是卖主。

如果是按揭的话,银行要把贷款额电汇(Wire Transfer)到过户律师或产权公司的帐户上,这时候房地产交易才真正完成。过户律师就会根据房地产买卖合同的有关条款,把一些费用,诸如:佣金,产权保险,过户的其他杂费,从房款中扣除,并支付给卖主,所以很多卖主在过户后数内就可以拿到房款。这就从根本上杜绝了房地产经纪人在控制房款的机会。

产权公司在这一过程中是完全中立的,它的任务就是查询产权状态、准备产权转移文件(Deed)、代办产权保险、编制交易报表、依照买卖合同代收买方支付的交易款项、分派交易款项以及将产权转移文件(Deed)报政府备案(Recording)。产权转移文件(Deed)备案之后,过户公司会邮寄一份拷贝文件给购房者,这份Deed文件相当于中国的产权证。

由于有产权保险,购房者也不用担心过户之后产权的合法性和完整性,因为产权保险公司在同意为你的产权提供保险之前,都已对你房产的产权状况了解个底朝天。使真的出现问题给你造成损失,你也会得到保险赔偿。



**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最低要价!
- \*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!



在对的的时间,遇见对的房子,心有翅膀,一片叶也可以入云...

## 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 认证氡气检查师  
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



**周 芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791  
手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

## 大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage

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

**240-731-8116 (C)**  
lilyyanghomes@gmail.com

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



**Steven Hao**

## 郝氏房屋检查

HAO-SPECT Home Services  
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
- 氡气(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

**240-441-0668**  
HaoSpect@gmail.com  
www.hao-spect.com

1-179