

Escrow 详解 如何保障自己的买房利益不受侵害

房产作为大商品,价值高,难以变现且影响因素复杂。即使退房不会损失金钱,花费的时间成本也足够让人心疼,更何况,交了定金之后的退房,损失的钱也不少。

到美国去买房,大家心里总会犯嘀咕,担心自己的资金安不安全,交易有没有保障,会不会被人欺骗。就害怕好不容易踩过一个个坑后,看好了房,下定决心交完购房款,到房屋过户的日子,由于不熟悉当地的购房流程,不仅房子没买成,还落得一个房财两空的境地。

隔了整整一个太平洋,如果你有美国房产,这可能是地理位置上距离你最远的资产,你很难实时监控交易的各个步骤。但是,在美国长期开放的房屋交易市场下,逐渐成熟完善的 Escrow 体系,让美国购房反而成为了最安全的投资方式之一。了解 Escrow 之后,你对自己的购房款流向一清二楚。

什么是 Escrow 呢?

“Escrow”是为达成一项特定的条款或项目,一方将交给

另一方的押金、产权或其他资料进行托管。它是一个维护交易各方利益的独立性中立账户。以房屋交易为例,一次房产交易中的买卖双方确定了房产所有权转让的条款和条件。这些条款和条件会被提供给称为 Escrow Company 的第三方机构。Escrow Company 有责任确保执行各个条款。“Escrow Account”是一个独立的中立账户,主要用于确保交易各方遵守各个条款。

“Escrow”是您房屋销售所需各项资金、条令、文件的储藏库。它包括买方支付头期款、卖方交给 Escrow 保管的地契以及其他必要文件。

Escrow 账号等同于一道保险,只要保证房屋合同本身不存在问题(找经验丰富的房产经纪人也很重要哦),那么 Escrow 将会杜绝大多数房屋交易中利用信息不对称性来损害他人利益的行为。

Escrow 的运作流程

Escrow 的运作流程理解起来并不困难,核心宗旨就在

于站在公平公正的立场上,保护买卖双方的权益。

Escrow 是购买房屋所需的所有款项,指示和文件的保管人,包括您的首付款和贷款人的资金以及所有相关贷款的文件。

通常,买方向 Escrow 存入首付款,卖方将地契和任何其他必要文件存入 Escrow。

最后,在买房将购房款的尾款存入后,卖方将地契转给产权公司进行房屋过户,并且买家签订了产权保险单,即表明该房产的所有权归买方名义所有的前提下,Escrow 会将账户里的款项交付给卖方。交易完成,卖方才能真正拿到钱。

当然,也会出现例外的情况,例如如果你所购买的房产(二手房),已经完成过户手续,但是卖方无法立刻搬出去,那么你可以向 Escrow 申请暂留部分购房款,等到卖方腾空房子,再将剩余的购房款打给卖方。

美房屋销售天数拉长,最长60天最快9天

2022年夏季房地产市场充满压力,房屋买卖双方都在强迫性地跟踪关键的房地产指标,每个人都渴望掌握美国房地产市场的发展方向:价格是否继续上涨?库存会继续下降吗?但有一项统计数据似乎比任何其他数据都更好地总结了当前的市场:房屋出售需要多长时间?

房地产市场降温的迹象是,美国房屋在市场上的停留时间稍长了一些。根据 Realtor.com 五月份的数据,美国房屋的中位待售天数为31天。

虽然速度仍然非常快,但它代表了我们从去年年底和今年初时看到的,从涡轮增压狂热中解脱出来。2022年初,市场上的中位天数比现在快21到10天。

不过,Realtor.com 首席经济学家海尔(Danielle Hale)警告说,不要使用上市的天数来预测未来。上市天数比领先指标更像是一个滞后指标,所以它通常不是第一个改变的指标,但它是一个表明市场平衡的指标。海尔说。

数据显示,全美多个市场涌现出更多卖家。海尔认为,由于新冠疫情的持续不确定性,其中一些人推迟了2021年将他们的房屋投放市场。

回到12个月前,去年春天,随着大众第一次接种疫苗,疫苗刚刚开始增加。关于疫苗有效性的问题仍然存在,当时尚不清楚大部分地区是否(以及何时)准备好重新开放。

今年春天,我们现在正回到看似平衡的状态。海尔说:「这是自疫情开始以来第一个相对正常的年份。我认为很多屋主担心他们会错过去年的销售旺季。去年他们还没准备好,他们确定现在可以了。」数据显示,过去11周中有10周的房屋卖家数量同比增加。

此外,Redfin 统计的数据中,截至6月26日的四周期间,可售房源同比减少7.8%,这是自2020年3月以来的最小降幅。售出的房屋在市场上的中位数为17天,低于去年同期的18天,略高于五月初创下的15天的历史低点。

Realtor.com 的数据团队针对全美250个最大的大都市区,进行了五月份房屋上市的平均天数比较。

五月份销售最慢的十个都会区:

1. 路易斯安那州霍玛(Houma, LA)(58.5天)
2. 纽约州由提卡(Utica, NY)(55天)
3. 爱荷华州爱荷华城(Iowa City, IA)(51.5天)

4. 西维吉尼亚州查尔斯顿(Charleston, WV)(50天)
 5. 马里兰州索尔兹伯里(Salisbury, MD)(49.5天)
 6. 新墨西哥州拉斯克鲁塞斯(Las Cruces, NM)(46天)
 7. 威斯康辛州阿普尔顿(Appleton, WI)(45.5天)
 8. 维吉尼亚州黑堡(Blacksburg, VA)(44天)
 9. 肯塔基州莱星顿市(Lexington, KY)(44天)
 10. 密西西比州格尔夫波特(Gulfport, MS)(44天)
- 五月份销售最快的十个都会区:

1. 新罕布希州曼彻斯特(Manchester, NH)(8.5天)
2. 北卡罗来纳州罗利(Raleigh, NC)(9天)
3. 纽约州罗彻斯特(Rochester, NY)(10天)
4. 科罗拉多州丹佛(Denver, CO)(10天)
5. 佛蒙特州伯灵顿(Burlington, VT)(11天)
6. 俄亥俄州哥伦布(Columbus, OH)(14天)
7. 田纳西州纳什维尔(Nashville, TN)(14.5天)
8. 密苏里州哥伦比亚(Columbia, MO)(14.5天)
9. 缅因州波特兰(Portland, ME)(15天)
10. 麻萨诸塞州伍斯特(Worcester, MA)(15天)



买房后最需要注意的3个家防安全考量重点

在美国拥有一所房子是许多人的梦想。然而,在终于买下自己的房子后,仍然有许多安全因素需要考虑,其中最重要的是以下三个。

01 火灾房屋火灾不仅危及生命,而且代价高昂!为了防止意外火灾烧毁宝贵的房产,最好安装烟雾探测器,并随时监控火灾情况。准确的烟雾探测器能及时探测到室内的烟雾,从而在室内发生火灾时节省宝贵的时间。即使你不在家,机器也会立即向火警发送紧急通知。

02 环境危害洪水或一氧化碳泄漏等灾害可能会对您的房屋和其他财产造成重大影响。因此,建议您在家中安装一氧化碳探测器、水管低温传感器和漏水传感器,这样可以更好地确保您房产的安全。

一氧化碳探测器在发现致命气体时会及时发出警告,这可以确保你和你的家人能够及时撤离;当水温低于45华氏度时,水管低温传感器会发出警告,以避免可能的危险;当房屋内部或周围的水、温降和湿度超过设定参数时,漏水传感器将发出通知,以保护

房屋免受水损坏和低温管道冻结。如果检测到高水位,会立即触发警报。

03 破门盗窃的情况美国每年有100多万起盗窃案,其中入室盗窃占据大部分。因此,有必要安装防盗报警器,这样当有人闯入时,报警器会提醒,这将极大地震慑窃贼者,你会及时收到通知。安装防盗报警器是非常有学问的,您可以选择自己安装,也可以要求专业安装人员安装。一般来说,您可以安装以下这些家防设备:

A 户外摄像机具有红外线夜视功能的

无线高清安全摄像机,当有人靠近你家的时候,它会及时向你的手机发出信号,从而保障家居的安全。

B 盲点摄像机大多数时候,窃贼不会从前门大摇大摆地进你家,而是会选择平时不太能关注到的地方偷偷摸摸溜进去。这个时候,安装无线盲点监控摄像头就显得非常有必要,它们可以帮助覆盖一些刁钻的角度,而且通常具有红外线夜视的功能。

C 运动探测器红外线运动传感器具有广阔。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答**

•“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

5-161

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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

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

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