

买房不顺利合同条款让你免去定金损失! (上)

美国买房不顺利,这些合同条款让你免去定金损失!

在美国买房,签合同后都要先交定金,一般是房款的3%。如果因为一些原因需要取消成交,定金可能会打水漂。不过美国买房的合里有几个 Contingency 条款可以让我们免除这种损失定金的风险。值得注意的是,买家签署买房合同时,即使常见的 Contingency 条款也并不是固定存在合同里,它是双方协商,即可以加在合同里,也可以不加。

对于买家来说,如果不加,那么出了问题,比如贷款没贷下来,房子检查出大问题,维修费巨贵,特殊原因不想买了等等,买家退出交易定金大概率拿不回来,但是如果合同有相应的 Contingency 条款,买家就可以无责中止合同,拿回定金。接下来就来看看,哪些 Contingency 可以保护买家吧。

1. APPRAISAL CONTINGENCY 如果银行或房贷公司给房屋的估价 (appraisal) 低于成交价格,可能导致贷款额度降低。比如,一套100万的房子,原本预计首付20%,贷款80万,结果银行给房子的估价只有90万,那么就只能贷72万,比预计的贷款少了8万。

出现这种情况,买卖双方可以协商降低成交价格,或者买家可以另外筹措8万现金来补齐缺口。如果双方无法达成一致,买家可以选择中止合同,并且不构成违约,可以拿回自己的定金 (earnest money)。

2. FINANCING/MORTGAGE CONTINGENCY 这条和上条类似又有不同。贷款买房的买家,签订购房合同后,要一定时间内把贷款办理成功。但如果买家申请贷款失败或者因自身问题贷款数额低于所需,有了这项附加条款,买家也可以无责任中止合同。若是合同中没有这项条款,虽然会让 offer 更具竞争力,但贷款不成功,就会让买家损失定金。

3. INSPECTION CONTINGENCY 这是非常重要的合同附加条款。在美国买房,过户前一般都会做房屋检查 (home inspection)。若发现问题,买家可以要求卖家修复或降价等方式补偿。如果双方无法达成一致,有了 Inspection Contingency 这项条款,买家就可以无责任中止合同。美国买房大家通常都会做 inspection,但也有少数例外情形,比如有些房子已经很老很破,卖的实际上是那块



地,或者卖家因为有急用、价格已经定的十分低,不愿意再花额外的时间、精力、或金钱来修葺,那么可能在 listing 中明确表示 "sold as-is", 意思就是原样出售,房东不会修葺任何东西。如果是抢手的房子,买家为

了表达诚意可能会放弃 Inspection Contingency, 让自己的 offer 更有竞争力。但是放弃房屋检查存在风险,还是建议做房屋检查。

未完待续,下期同版

OPEN THE DOOR TO FASTER CLOSINGS.

Cherie Zhou
410-591-8299
Mortgage Loan Officer

cherie.zhou@pnc.com
NMLS# 870831

PNC is a registered service mark of The PNC Financial Services Group, Inc. ("PNC"). All loans are provided by PNC Bank, National Association, a subsidiary of PNC, and are subject to credit approval and property appraisal. This information is provided for business and professional uses only and is not to be provided to a consumer or the public. This information is provided to assist real estate professionals and is not an advertisement to extend consumer credit as defined by Section 226.2 of Regulation Z. Programs, interest rates, and fees are subject to change without notice.

LENDER ©2022 The PNC Financial Services Group, Inc. All rights reserved.
PNC Bank, National Association.
MORT PDF 0322-060-2009605

PNC BANK

5-141

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验,中英文流利,为您提供:

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款, 20+合作银行
- 最好的服务

张宁

专线: 571-278-7081
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

Cornerstone Mortgage Services 5-126

全职贷款专家 NMLS #213599
马州、维州执照

郭静

专业、耐心、实在
中英文流利

301-717-6133
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验,
竭诚为您服务!

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

彭小萍 Linda Peng

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员**彭小萍**,及时为您提供最佳贷款及长期免费顾问
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566
Email: lindap@fortunemortgageco.com
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

5-105

EASTERN TITLE & SETTLEMENT
www.eastertitle.net

东方产权过户公司

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275
orders@eastertitle.net

▲ 服务于马州、维州和 DC
▲ 过户费用公道
▲ 专业律师审阅
▲ 提供价格匹配

30 年经验! 华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人!

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划, 购房贷款和重新贷款。
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 30 天完成购房贷款或重新贷款! (详情电话咨询)
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意: 请保证提供所有贷款资料是英文的, 贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)
Roy.Chung@SunTrust.com
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

Roy Chung
NMLS#: 659203

SUNTRUST 5-009