

# 美国买房可能遇到的五大问题和解决办法

对大多数人来说,买房是人生中的一个重大决定,本该是快乐和喜悦的。但购房者经常担心会遇到一些棘手的问题,让买房过程充满焦虑。如果你对买房也有很多顾虑,不妨看看这篇文章由美国知名在线房产网站 Zillow 专家们的支招,为你解析买房时可能遇到的五大问题和解决办法。

**“刚买的房子就需要维修”**  
好不容易买来的新房子却需要翻修,真是一件让人头疼的事。很多购房者在遇到自己心仪的房子时,甚至都不敢检查——万一查出房子有问题,比如地板乾裂,或屋顶和地基有问题,怎麽办?

虽然这些问题可能出现,但不能因为这些担忧就不敢买房。大多数房子都需要例行维护,一个好的检查员会帮你指出这些问题。但是检查员发现的问题仅供参考,并不是每个问题都需要马上维修,他只是负责指出他发现的每个问题。这时候你可以询问他,这些问题有多糟糕,在不得不维修前还能撑多久。如果发现了需要立即维修的问题,就联系卖方,看他们是否能帮你维修或补偿维修费用。

**“我会损失中介押金”**  
购房者通常会在签署购房合

同後,交3%的预付金。有些购房者会担心他们的押金收不回来。其实这种担心大可不必,因为对于这部分定金,卖方不能立即兑现。相反,这笔钱会存入托管账户,没有双方的签名不能被使用。

如果房产合同中有特殊条款(contingency:指在该有效期内,如发生特殊情况,购房者有权终止合同并拿回定金),比如房屋检查特殊条款、估价特殊条款和贷款特殊条款,请和你的房地产经纪人在日历上将这些条款的有效期限标注出来。如果需要取消这些特殊条款,请在有效期内提前提出。如果在临近特殊条款日期时协商,请务必延长附带条件日期,保证合同的有效性。

**“我\抢\不到心仪的房子”**  
如果你找到了心仪的房子,要赶紧行动了。尤其是在竞争激烈的市场中,很多房子在首次开放参观日前就卖给了行动迅速和积极的购房者。

如果您看到新的待售房子上市,请立即通知您的经纪人,并预约看房,越快越好。同时,尽快了解该房子的卖方经纪人如何处理收到的房子报价。有时他们会接受第一个报价的买家,尤其是当这

个报价还不错时。更多情况下,卖方和经纪人会设一个日期来审查所有报价,或在某一天决定最高报价。

如果您正在旅行或忙于工作,要经常与经纪人保持联系,并时刻跟进您满意的房子,确保不会错过心仪的房子。

**“我的经纪人没有保护我的最大利益”**

优秀的经纪人会不断挖掘新房源、密切关注市场并一直保护购房者的最大利益。

但有一些购房者担心他们的经纪人可能有不同的动机,或者和他们没有达成共识。如果你怀疑你的经纪人的没有考虑你的最大利益,请换一个经纪人。不要将就,也不要随便决定一个经纪人。

你和你的经纪人应该互相信任。在开始购房前,一定要坐下来与你的经纪人好好沟通,就像工作面试一样。如果你怀疑经纪人的能力或动机,就换一个经纪人。

**“我不能按时买到房子了”**  
买房过程不应该匆忙。如果你临近了某个固定的截止日,那麽

请制定一个 Plan B。  
例如,许多购房者都面临房子租约将要到期或学校申请截止



日。如果离截止日还不到三个月仍未找到房子,也不要太有压力,这时可以制定一个备用计划。

买房是一笔昂贵和复杂的交易,你也不希望急於求成而犯下错误。不如再租一间房,或找一处暂时住所,或尝试一些别的方法。虽然这样可能会有些不便,但更安全一些,也是可以操作的。

如果你对买房有些顾虑,不论是处于对购买流程还是第三方中

介的担忧,你大可以说出这些顾虑,倾听自己理性的声音,相信自己的直觉。

随着购房者越来越深入地进入市场,许多购房者最初的恐惧感会慢慢消失。总之,买房要慢慢来,必要的时候可以後退一步,给自己留出时间和空间把问题想清楚。最好从容地计划整个过程,才不会让购买心仪的房子成为一个噩梦。

## 在美国的房产交易,这“七点”您要了解

如今,赴美国洛杉矶买房已经成为越来越多中国人的选择,在赴美买房的过程中,这“七点”您需要了解一下。

**No.1 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,还需具备良好的谈判技巧,参与第三方谈判,并为买家提出合适的买房意见。

**No.2 海外人士在美买房后能否得到保护?**

是。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。

**No.3 海外人士投资及购买美国房产是否有数量限制?**

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。

**No.4 在美国买房如何确保交易安全?**

在房产买卖过程中,买家最关注两大问题: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;而若遇上不法经济带着交易资金逃跑,买房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。

**No.5 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。

**No.6 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

**No.7 美国房地产的产权年期是如何规定的?**

美国的房产权是永久产权,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,住宅性建设用地在使用期限届满时,自动续期。美国宪法明文规定过资产主义的基础就是个人财产至高无上,所以作为自由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。

**NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团**

**生前福利万全保**

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

**丁昌永 & 吴家玲**  
Steven Ting Alice C. Wu

**区域经理**

**240-731-8283**  
(招聘兼职/全职经纪)

**保险规划 · 退休规划 · 年金计划**  
**教育基金规划 · 遗产分析及规划**

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850  
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

5-115

保单贷款与提前还款会减少保单的现金价值和死亡理赔金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(®) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

**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
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**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

**袁斐**  
Fanny Yuan  
特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员  
二十五年  
专业经验

Agent, New York Life Insurance Company  
6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817  
5-071

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)  
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com