

房屋过户前 一定要仔细检查



在房屋交易过程中,最后全屋上下查看一遍可能是买卖双方最重要的步骤之一,也可能是最伤脑筋的步骤之一。

最后检查一般在过户前几小时进行,这是买方及其经纪人检查房屋,确保没有问题的最后机会。

最后检查一般会顺利进行,但有时会出现问题,甚至可能使交易全面脱轨。

以下是可能对交易造成影响的十个最常见的问题:

- 房屋有杂物
- 除非另有协议,否则在最后查看前,卖

方应当完全清理杂物。如果只留下一罐油漆或几袋垃圾,不会有问题,但如果留下太多垃圾的话,买方可能会要求卖方回来清理。

屋内一团糟

一般协议是卖方将房屋打扫好,这是一个模糊术语,对不同的人可能有不同意思。房屋不一定需要一尘不染,但也不应该像个灾区。理想的情况是,房屋看起来已为新主人的入住早作准备。

磋商确定的维修尚未完成

当买卖双方磋商维修或翻新的事项时,都待期在最后检查时一切已完成。如果因不可预见的情况需要一点额外时间,卖方应在过户前通知买方。

包括在交易内的个人财产不见了

卖方是否把承诺留下的物品拿走,例如灯具、窗帘,以及你想与房屋一起买下的家具?这些事情绝对会导致交易停滞或引起争执。

草坪没有修剪

一般来说,房地产合约规定卖方要维护草坪直至过户,这并不代表一切都必须修剪

整齐,但如果草高五呎,或在托管期间枯萎,那就是一个问题。

水电供应被截断

通常,房地产合约规定在最后检查时,水电供应必须正常,如果在检查期间没有电力或自来水,技术上可能违反合约。

家庭电器没有正常运作

对买方来说,最后检查是测试包括在交易中的所有电器,以证实其是否正常运作的机会。如果发现电器不能用,可以向卖方索取维修费用。

墙壁有重大损坏

卖方在移走一部否挂墙电视机、艺术品或家居自动化装置时,是否造墙壁损坏?这可能是个大问题。

冷暖系统不能正常运作

买方应当测试房屋的暖气和冷气的功能,看看是否令人满意。如果不理想,可能需要与卖方协商维修费用或调整价钱。

在搬迁过程中房屋受损

如果卖方在搬出时对房屋造成任何损坏,那就需要进行评估,在某些情况下,可能值得向卖方要求维修费用。

租房火爆 合租服务公司崛起



近几年来,纽约市租房市场持续火爆,房租节节上涨,再加上纽约市房价持续高企,愈来愈多的年轻人选择与同龄人合租;

在此情况下,合租服务在纽约市方兴未艾,各类合租服务公司为有需求的学生和市民提供灵活、一站式的短租服务,在租房市场上发展迅速。

●完整服务 包水电还有清洁

人员 纽约时报报导,目前多家合租服务公司正在纽约市各小区攻城略地,扩展业务,甚至有不少传统地产开发商也加入进来。

在布碌仑(布鲁克林)成立的「Common」合租服务公司执行长哈里夫斯(Brad Hargreaves)表示,预计全纽约目前有超过2万5000套用于合租的公寓,未来会继续高速增长;

该公司2015年成立,目前已经扩张到六个城市,在纽约市拥有20栋建筑、520套公寓。

目前合租服务公司的种类多样,有的专注于打造室友的共同生活空间,有的则注重融入小区,但大多数合租服务公司都会精心布置房间、水电费全包,而且会定时请清洁人员打扫房间并更换卫生用品,同时也帮助申请者寻找室

友; 此类房屋的月租包含以上全部服务,同时也提供更为灵活的租约。

●竞争激烈 攀比装修供更多房型

随着愈来愈多的合租服务公司进入纽约市,竞争也日趋激烈,不同公司开始攀比装修,同时也提供更多房屋类型;

例如,除了主要面对大学生提供的普通合租之外,不少公司还推出了带有独立卫生间的卧室以及全尺寸统仓(studio),供刚刚找到工作、希望改善生活条件的毕业生升级;

而且,合租服务公司现在不光着眼于改造小户型用来合租,他们同时还与地产商合作建设更大户型的项目,有的甚至自行开发楼盘。

然而,要获得如此全面的服务,高昂的租金是免不了的;

例如,旧金山合租服务公司「Bungalow」在纽约市与小型建筑的业主合作,该公司推出的合租

月租,相比之下在纽约市最为便宜,因此屋内的家具和装修也较为基本,定期清洁也从其他公司的每周改成了每月;

尽管如此,该公司的合租月房租最低也要1300元,若要住配有洗手间的主卧,月租则高达2000元;这种价位,低收入市民难以承受,但对于那些刚来纽约、居无定所的年轻人来说,会比较方便。

●政府出手 合租房变可负担房屋

目前,市房屋维护发展局(NYC Housing and Preservation and Development)已经提出一项计划,拟将合租地产项目作为纽约市可负担房屋政策的一部分;

去年10月,房屋维护发展局宣布已经选择了三个合租地产项目,将于未来几年内完工。其中,规模最大的项目是位于曼哈顿东哈林,该项目由「Common」公司与两家可负担房屋业主合作,其中三分之二的合租房将分别提供给位于纽约市收入中位数50%、80%和120%的市民,月租金最低只有800元。

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

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

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

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

6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817
5-071

保单贷款与提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(NL) 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。