

## 购买法拍房有什么注意事项



法拍房  
购买法拍房的其他  
注意事项

### 1、注意房屋性质

购买法拍房的话,可能还没有找中介公司购买房子那么周到,因为法拍房的信息不是那么容易获取到的,购房者就要冒着买到问题房的风险。不管购买什么类型的房屋都要查清房产的属性,法拍房也不例外,在调查法拍房的房产属性的时候,购房者要清楚针对哪些内容进行调查。房产的属性主要包括土地的出让性质、使用年限、有没有办理过不动产证、税费缴纳有没有拖欠等。

### 2、户口问题

法拍房大多数都是因为原房主欠下债务,无法偿还才导致房子被拍卖的,也就是说房子在拍卖的时候,法拍房上面是有原户主户口的。但是法院在拍卖房子的时候不会针对这些情况做说明,法院通过拍卖确认书、执行裁定书等法律程序,将房屋合法地过户给了购房者,等到购房者发现问题,如果原房主不愿意配合签户口的话,法院没有强制其迁出的权利。

### 3、注意交房时间

在法院不对法拍房进行详细调查的情况下,关于法拍房的详细情况就只有购房者自己去了解了,买下法拍房之后还不能够及时的办理入住,如果存在租赁在前、抵押在后的情况。为避免遇到这样的问题,购房者就要实地去看一下法拍房目前的状况。

### 1、了解过户税费问题

法拍房过户的全部税费由购买者承担,购买之前一定要清楚了解,计算可能涉及的税费,了解房产属性,不要像前文所说因为房产的原持有者是公司,税费高达242万元,所以一定要有充分准备,计算好成本。

### 2、看房屋是否属于“交吉拍”

竞拍中标明“交吉拍”则由法院负责腾空房屋交付给购买者,也就是说购买者不会出现无法入住的风险。反之,如果竞拍中标明“不交吉”,则意味着房屋可能有合法租户,或者原业主等人在居住使用,购房者将只能通过其他途径解决。

### 3、实探拍卖原因

拍卖前,通过法院、周边中介、附近邻居等渠道,了解拍卖的真实原因,以免后期入住原业主的债主找上门妨碍生活。

### 4、了解后期需要缴纳的公共费用

预估缴纳的预算,了解全部的公共费用,做到心中有数,以免该房屋原业主拖欠物业费、水电费、燃气费、宽带费、有线费等费用。

## 首次购屋,顺利成交有妙招

全美房屋自有比例在2016年中期触及50年低点62.9%后又逐年上升,买房人口愈来愈多,买房过程的每一步都疏忽不得,对于首次购屋人来说,更难免紧张。

找房之前务必先准备就绪。重点包括保有良好信用、预估负担得起多少房价、努力存钱、找到专业人员。

信用状况好才能顺利借房贷;改善信用之余,要根据储蓄与可借到的房贷推估能买得起什么样的房子,在线金融理财管理公司 Personal Capital 副总裁 Amin Dabit 说,购屋后每月所需资金包括房贷分期款、税金和保险费,这些费用占总收入的合理比例是28%,房屋若位于高价区,比例恐怕要提高。至于专业人员,从房地产经纪开始,之后再找房贷机构、律师、房屋检查等其他专业人士。

### 选房贷

大银行、信用合作社和非银行的贷款机构都有很多房贷选择。重点是要先确定有多少钱可付头期款?另外,可借助其他工具减轻负担。例如联邦住房管理局(Federal Housing Administration)的FHA贷款头期款和信用分数要求较低,但利率高。

很重要的是,要先对房贷金额进行资格预审或获得预先批准,以便了解贷方愿意贷款多少,Dabit提醒,最好不要借出核批的最大贷款金额,以免日后负荷不了。

### 找房子

重点包括:从网络搜寻开始,找出适合的房价区间、考虑目标地点附近的其他地区、请经纪人陪伴到目标地区看看。不妨到 Zillow、Trulia、realtor.com 或 Redfin 等网站搜寻房屋买卖信息。

### 出价

房贷预先批准是出价的重要依据;如果看上热门地段,必须迅速出价;除了价格,买方如果提出房贷预批信、愿意让卖方



有更多时间搬家,都有助于胜出。

### 成交

当你递交的购房申请被接纳后,你需要请专业人员为新购置的房子做全面的检查,包括水电煤气、门窗、房顶、地板、厨房、卫生间、房子的整体构造、虫害等检查。如果检查结果显示,卖方有严重的欺骗行为,你可以有权不买。同时,中国的购房者不要忽视了白蚁的检测,因为洛杉矶的房子居住时间长了,或多或少都会招来白蚁,谁叫它长有翅膀呢。房子居住五六年后也不要忘了请人检查一次。白蚁的处理对于专业人员来说是很容易的事。

卖方决定卖房之后,要进行一连串作业;首先是「物业交易公证」(escrow),包括付保证金/押金、签约,由第三方保管押金或保证金以确保双方在交易过程中诚实、公平,有时房贷机构要有这个环节才批准贷款。接着是针对房子进行尽职检查(inspection),查明房子是否有任何问题,可能会影响买方愿意支付的金额、或搬入前是否应进行维修。

接着是获得房贷批准。借贷机构将根据该区类似房屋的售价敲定贷款,若发现房屋售价与估价有差距,买方可能要拿出现金弥补差额,此外,可能必须提供新的收入证明、债务和资产等详细资讯。

最后是再次仔细看看房子,然后正式成交。

## 你看得透美国加州房价吗

无论在哪个国家,房价通常都与人口的分布具有密不可分的关系。就美国地区来说,人口比较密集东西两岸自然是比人口稀疏的中部地区的房价来的相对高一些,像纽约、芝加哥、旧金山和洛杉矶这些热门城市,房价更是长期都居高不下。

### 供不应求

数据指出,洛杉矶房价在过去一年涨幅超过4.0%,目前还在持续上涨中。相对的平均租金也比去年同期上涨了5.0%。

加州住屋社区发展局表示,现在每年大约平均8万栋的新建屋,远远低于目前市场的需求量。预计至2025,加州将需180多万栋新屋,才能跟上持续不断成长的人口。

房屋短缺的其一原因为土地短缺,其二为开发案审批过程时间太长,以致导致房地产高峰期也可能早已错过。为了能买中低价位的房子,买家往往就只能买距离比较远的

城市。

### 购房热

随着加州经济迅速的发展,就业率上升和工资上涨,再加上利率走低,房租不停上涨。相比之下,考虑买房的人会越来越多。

可是考虑到到期款的因素,中低价位的房子还是流动的比较快。

Zillow表示,5月房价中位数为547,700美元,他们预计到明年夏天房价只会上涨约1000美元。

随着2020年加州租赁市场的火爆,这很可能是开始投资加州房地产的正确时机。另外,随着抵押贷款利率呈下降趋势,为加州投资房地产融资是可行的。

如果物业经理和业主使用正确的物业管理软件和现代管理策略,他们将享受高入住率和可能上升的投资回报率。

## 购买美国房产后如何寻找租客

美国政府允许海外购房者出租自己所购买的房产,从中获得收益。对于购买美国房产的内地买家来说,如何将自己的房屋出租是购房中关键的一步,基本可分为自己出租和委托房屋托管公司这两种。

前者适合长期居住在美国的购房者;后者较为适合不长住美国的购房者。

如果业主长期居住美国,就可以通过自己出租管理的方式进行:

1、租金的订定要符合市场,勿定价过高,否则空屋的时间就是损失。在美国基本没有无法出租出去的正常房子,只要租金合理的话,一般一个月之内就可出租。

2、选择房客不仅要看房客的信用,而且要看房客的工作稳定程度。

3、因为自己在美国,所以可以及时收取房租,一旦有违约不付时,可以尽早通知房客,以备及时处理纠纷。

对于购房者来说,自己出租就是要找到合适的租客是关键,而委托出租则可能会出些费用,少一些收益,但却是最省心省力的方法之一。

### 房屋管理公司的主要职责:

1、刊登房屋广告,找到租客

2、起草租房协议,确认房租及各方职责

3、对租客进行信用调查、租房历史调查、工作收入确认、犯罪记录调查,以确保房东利益

4、每月收取房租,并转入房东账户

5、定期进行房屋检查,向海外的房东通过邮件或电话汇报

6、如有需要,对房屋进行周期性维修和保养

### 7、代理房东进行年度报税

8、协助处理与租房有关的法律纠纷,如未支付房租;如果房客不付租金,需要专业律师驱赶房客,律师费在\$600-1000左右,为时需要3个月,这算是风险之一;

### 9、房租合同结束后,结账退房

### 10、重新刊登房源,找到新的租客

委托房屋托管公司的流程是:

1、业主和经纪人签订一个委托租赁的协议书

2、经纪人帮助寻找合适的房客,通常经过MLS房源共享系统,发布租赁信息,加上经纪人个人平面广告及网络媒体去寻找租客。

3、在所有租客提出的申请书中,选择最适合的签订租房合约,并完善租赁的详细内容。

### 收费标准:

1、寻找到房客,租约签订后,委托出租的佣金(房地产经纪费用)一般为全年租金的6%-8%(按实际情况而定),房屋管理的费用一般为月租金的5%-8%(有的公司为8%-10%)。

2、管理公司会要求房客房租每月一付,押金交纳1-2个月。

3、需提醒的是,房屋(内外)修复费用、驱逐所需律师费等需业主自付,管理人员只负责执行。平时的维修,如果屋主不在美国的话,可由管理公司负责寻找维修人员报价,由屋主定后,才开始修理。

## 美国金融理财保险大趋势下的 绝佳创业/兼职机会



Steven Ting & Alice Wu  
全美区域经理

因公司业务扩大,现在招聘有经验,有执照的优秀人才加入。  
对没有执照,没有经验,有意加入者给予免费培训

欢迎电洽预约 240-731-8283

- 原房地产经纪和房屋贷款经纪
- 创业6年一百万俱乐部三颗钻
- 2017年个人业绩全美前四强
- 连续6年 双人海外豪华游
- 连续6年 公司原始股权

### 福利

- 1)时间自由,兼职或全职均可以
- 2)公司提供免费完善的培训系统
- 3)创建团队开发市场,产品培训
- 4)有机会获得:

奖金+豪华旅游+公司原始股权

