在美置业需做足功课，购买产权保险的重要意义

近年来赴美置业的华人也不在少数。但很多人想当然的以为“产权不就是房屋使用权吗？中国就是房产证登记确认好就差不多，美国不也一样？”

律法的差异与疏忽，导致了不少朋友在买房时，没有做万全的功课，为后续的财产权益埋下了隐患，导致市场上的房产财产纠纷层出不迭。对于希望前往美国投资置业的朋友来说，一定要在购置房产前，清楚了解相关购房政策及程序了解相关购房政策及程序，寻找专业的房产机构进行咨询，并考虑购买产权保险。

什么是产权保险？

产权保险是一种保护措施，可以保证房产的权利和权益与预期的相一致，确保所有权顺利转让，哪怕之后产生纠纷，也可以通过未来的房产索赔，得到自身权益的保障。

为什么要买产权保险

也可能有朋友说，买房前弄清楚了产权，消除了风险，为什么还要花“冤枉钱”去买一份保险呢？因为一栋房子的产权往往相当复杂，可能存在着我们看不见的“隐性风险”。

有时候，由于土地世代相传，因此，对某一具体房产产生权利和主张的可能不止一个人，当前业主的权利（通常包括家人和继承者）可能变得模糊不清。另外，其它方(比如政府机构、公共事业单位、贷方或私人承包商等)，也可能对此房产拥有一定的“权利”。

但公共记录中可能没有显示这类相关事由、权利或所有权，哪怕通过搜索或查户这类公共记录也难以发现。因此，在买房这件重大事务上，很少有所谓的“万无一失”，多一份保障，弥补可能遗漏的疏漏，不失为一个上全之策。

当然，不仅限于业主，地块划分商、商业产地投资者、建筑商都需要产权保险来确保自己能够“放心地投资”。

另外，通过贷款买房的朋友，购买产权保险，将确保你对抵押的房产拥有有效且具有约束力的留置权(贷款或信托契约)，因此还可以起到鼓励贷方（如银行、储蓄机构、贷款机构、商业银行、人寿保险公司等）提供贷款的作用。

产权保险的分类

产权保险可分为“业主保单”与“贷款人保单”。顾名思义，前者为全额支付房款的购房者提供保障；后者则在整个贷款期限内为贷款机构提供的保障。如果同时购买，两个险种的总费用会有很大折扣。不像车险、人寿保险、居家保险之类的，需要分阶段持续性收费，产权保险仅需交付一次保费，就保障了你拥有房产的整个期间的权益。

产权保险怎么保护你的产权

每一份保单相当于一份“赔付”合同，当你买了产权保险，就意味着保险公司同意在保单期限内，对保单条款下涵盖的缺陷负责，包括依法进行产权辩护、赔付实际经济损失等。

如有人对业主或贷方提出索赔，产权保险公司会通过以下方式保护投保人：

如有必要，出庭进行产权辩护，不会给业主/贷方带来任何费用；

如事实证明处理该案件有效，产权保险公司会承担处理该案件的费用，以保护你的产权并维护财产的所有权。

美国房市强劲，支撑疫期经济发展

据美国媒体报道：2020年，新冠病毒疫情肆虐，美国经济中的很多行业受冲击，房市却是一个亮点。

美国人口普查局和住房及城市发展部周二（18日）表示，7月的营建许可和房屋开工率均大幅上升，轻松超过经济学家的预测。

同日，建材超市：家得宝（Home Depot）公布第二季度销售额和盈利比去年同期增长超过20%，超过华尔街的预测。家得宝的竞争对手劳氏公司（Lowe’s）将于周三（19日）发布最新财报。由于疫情期，DIY居家装修的需求强劲，使这两家公司的交易量都处于历史高位。

与此同时，房屋建筑巨头莱纳房屋（Lennar）和DR霍顿（DR Horton）的交易量也创下历史新高。建筑用品公司Masco也是如此，该公司生产淋浴门、马桶和水龙头等产品。

抵押贷款银行家协会的首席经济学家迈克·弗朗坦托尼（Mike Fratantoni）在报告中说，“美国购房者的需求依然旺盛，库存紧张，需要新增单位来保持销售速度。房屋（市场）无疑是目前经济中的亮点之一。

野村证券的美国首席经济学家刘易斯·亚历山大（Lewis Alexander）指出，由于疫情，加上美联储将利率压近零、使抵押贷款利率低得惊人的缘故，让美国人纷纷涌向郊区，“消费者需求似乎很强劲，部分原因是搬离城市中心的兴趣增加，以及长期利率持续下降。”

GlobalData零售公司在报告中表示，消费者不在像以往一样多地去餐馆或商场消费，转而在家中花费更多的时间修缮、投资他们的居家环境，以提升房屋的价值。而政府的刺激经济支票也是其中一项助力，报告提到，许多消费者发现自己有现金可花，这要归功于福利的提高、刺激措施支票的收益，以及削减服装和外出就餐等其它方面的支出。

家得宝Homedepot的执行官克雷格·梅纳尔（Craig Menear）在电话会议上承认，刺激政策对其公司有帮助，并提到，即使政府没有发放更多的救助金，消费者也会继续在家里消费。

此外，随着疫情的发展，越来越多的美国人开始投资理财，投资股市或者房地产进行获利，也是促进房市发展的一个动力，新冠疫情让很多人失去了工作或者生意机会，生活总要有一个稳定的收入来源，投资公寓进行出租，获得稳定的租金将是未来更多投资人士的投资方向。

利率和期限再融资信息

在这里可以找到你所在地区的最高贷款限额，查看你所在区域的符合标准的界限包括：

采用现行的估价方法确定贷款价值

物业不得出售，必须在付款日或之前撤出市场。

利率和期限再融资可以用来支付现有的未付本金余额的房产。没有其他的要求。

房地美和房利美都是传统的贷款机构，每个机构都有自己要遵循的一套指导方针。有一些对投资者友好的银行能够明确地遵循以下一套指导方针。以下是利率和期限再融资所需的贷款价值比。

房地美：最低信用评分:620－6个抵押房产

房利美：最低信用评分:620－6个抵押房产

最低信用评分为720，可以包含7-10个按揭物业，7个及以上的按揭物业最低贷款额为5万元。

如果你有1-6个按揭物业，对房地美来说，主要居所的利率和期限再融资信息有：

1个单元：95%

2个单元：85%

3-4个单元：80%

如果你有1-4个按揭物业，对房利美来说，主要居所的利率和期限再融资信息有：

1个单元：95%

2个单元：85%

3-4个单元：75%

如果你有1-6个按揭物业，对房地美来说，为投资住宅提供利率和期限再融资信息有：

1个单元：80%－85%

2-4个单元：75%

最多可抵押6个单元物业

如果你有1-10个按揭物业，对房利美来说，为投资住宅提供利率和期限再融资的信息有：1-4个单位元是75%。

你还可以了解以下这些方面信息：

房利美利率和期限指南，抵押房产1-6个单元。

房利美利率和期限指南，抵押房产7-10个单元。

房地美利率和期限指引。

现金存款准备金率方面，受试者需要6个月的PITI。如果你有1-4个融资物业，那么它现在是所有未付本金余额的2%。如果你有5-6个融资物业，那么它现在是所有未付本金余额的4%。如果你有7-10个融资物业，那么它现在是所有未付本金余额的6%。钱必须在帐户60天，HELOC可以用作首付，但不能作为现金储备。可接受的储备来源，流动性或接近流动性的现金和资产包括：

支票或储蓄帐户

投资股票、债券、共同基金、存单、货币市场基金和信托账户

存入退休储蓄帐户的金额

既得人寿保险单的现金价值

某些资产在用作准备金时必须“贴现”。清算条款和条件可能需要取决于用于准备金的资产。

需要清算的资产，下列各项可按核定清算金额的100%计为现金资产：

人寿保险现金价值

公开交易股票

债券

共同基金

美国政府证券

储蓄债券

退休基金

礼品基金-仅限一级住宅和二级住宅

适用此规定的地区有：阿拉巴马州、阿拉斯加州、阿肯色州、亚利桑那州、加利福尼亚州、科罗拉多州、康涅狄格州、特拉华州、哥伦比亚特区、佛罗里达州、格鲁吉亚州、夏威夷州、爱达荷州、伊利诺伊州、印度州、爱荷华州、堪萨斯州、肯塔基州、路易斯安那州、缅因州、马里兰州、马萨诸塞州、密歇根州、明尼苏达州、密西西比州、密苏里州、蒙大拿州、内布拉斯加州、内华达州、新罕布什尔州、新泽西州、新墨西哥州、纽约、北卡罗来纳州、北达科塔州、俄亥俄州、俄克拉何马州、俄勒冈州、宾夕法尼亚州、罗德岛州、南达科塔州、南卡罗莱纳州、田纳西州、德克萨斯州、犹他州、佛蒙特州、弗吉尼亚州、华盛顿，西弗吉尼亚州，威斯康星州，怀俄明州

这个信息和发帖时间一样准确，当您正在考虑这些选项作为指导方针时，请您确认一下这一信息的准确性。