

在美国买房时,房检时应该注意哪些问题

如今中国人在外国购房已经成为潮流,根据近年来的趋势,美国的房市是一项稳定而且充满着潜在回报丰厚的投资市场。而且美国人文环境和自然环境的吸引,让美国买房更具吸引力。那么在美国买房时,房检时应该注意哪些问题?

一、配电系统

Broken Light Fixture(失灵的照明设备)
Damaged Electrical Outlet(损坏的插座)
Mal-functional Electrical Receptacle(卧室中由开关控制的电插座失灵)
Improper Wiring(不正确的布线)
Mismatched Circuit Breakers(配电盘线路和开关不匹配)
Overloaded Circuits(配电盘开关超负荷)

一个开关应该只接一条线,若有两条或两条以上线接在一个开关上,则形成超负荷;Overheated Circuit Breaker(配电盘开关过热)-除了超负荷接线可能导致开关过热外,开关与电线的电压或电流不匹配,也可能导致开关过热。

Corroded Wiring(腐蚀的电线)-有的老房子所用的电线是铝线,长年累月下来,铝线会氧化生腐蚀。

anel Box(配电盘不易找到)-当发生紧急情况时,如果消防人员不能及时找到配电盘,可能导致损失扩大。

Poorly Grounded Appliances-任何电器的接地线都应保证正确接地,否则有可能造成人身伤害。

Poorly Grounded Wiring-每个房子在水表处或室外电表附近都有一条接地线,这条线应保证接地良好,如果有油漆等覆盖在上面,应将油漆清掉。

Unfunctional GFCI(Ground Fault Circuit Interrupt)-接地短路保护插销(GFCI)是安装在厨房,浴室等靠近水源的电源插销,如果失灵则在发生事故时,起不到保护作用。

Tense Electrical Lines-室外电源线过紧或有树枝压在上面,可能会导致危险;

Uncovered Junction Boxes or Outlet or Switch-任何电源连接盒,插销及开关都应该有板子(Cover)罩在外面。

Unsafe Spliced Wires(不安全的电线分线)。

Worn Conduit-电线(室外的)外皮长年累月经风吹日晒,可能导致外皮破损剥落。

二、供排水系统

Bad Water Drip Pan-任何安装在除了地下室以外地方的设备,如热水器、洗衣机、空调机等有可能滴(漏)水的,都应该有一个接水盘,并在盘的底部有个导水管通到室外,这个盘子有时会损坏。

Blocked Spa or Tub Jet-冲浪浴缸(Whirlpool Tub)若长时间不用,有时喷水管路会堵塞。

Broken Sink Sprayer-厨房水池上有的水龙头旁安装有喷水喉或现代的水龙头本身可以拉出来做喷水喉,其转水开关有时会不工作或损坏。

Corroded Sink Drain-老房子的排水管

多是金属的(铁或钢)往往会发生腐蚀最终导致腐蚀透损。

Defective Toilet-马桶因为经常使用,里面的部件多使用塑料或塑胶,天长地久容易损坏,尤其是马桶水箱中的阻水阀(Flapper)是橡胶制的,长期使用会老化,而起不到阻水的作用,会发生"细水长流"的现象,而导致水费上升。

Defective Pressure Lines-从室外进来的进水管有很大的压力,所以材料应该用铜管,但以前有的建筑公司为了省钱用了塑料管,长期下来,塑料老化而起不到抗压的作用。

Draining"Gray Water"-有的洗衣机直接把洗衣水排到室外,这在多数地区是不允许的,应将废水排到下水管中。

Faulty Faucet-水龙头通常在出水口处,装有空气混合阀(Aerator),有时会堵塞或漏装。

Faulty Shower Pan-淋浴处底盘有可能裂缝或在连接处开胶,造成漏水。

Improper Water Heater Venting-热水器上面装有一个减压阀(Safety Vent),在减压阀处装有一排压管,该管应通向地面,管口离地高度应不超过6英尺。

Plumbing Leaks-水管系统漏水。水管在任何地方都不应漏水,对于不常有人住的地方,如地下室应每年一次进行检查。

Shower Leak-淋浴和澡盆等处容易漏水,若漏水天长日久会对房子的地板以至结构造成损坏。

Toilet Seal Failure-马桶由于每天使用,会逐渐松动以至引起漏水。

Unprotected Water Heater-有的房子里面热水器安装的位置不适当,比如在车库中,这样可能造成意外碰撞。

Water Hookup Mistake-有的水龙头冷热开关接错或开关用错导致开水龙头时,方向不对。

Main Water Line Break-从房子到马路上水表之间的进水管可能会漏水,虽然水表不走,但修理和费用都应该是屋主负责。

三、冷暖设备(Heating & Cooling System)

Blocked Air Conditioning Outside Unit-空调机室外的散热器四周不应该被任何东西围住,应留有一定的散热空间,另外散热器应水平放置。

Defective Air Conditioner-若空调设备出现故障应将整机切断电源。制冷效果应达到12°F以上的温差,否则表明需要补充冷却液。

Faulty Gas Line(Gas Leak)-烧天然气的热水器,暖器及壁炉所接的管道有可能漏气,而控制气连接处漏气的可能性最大,应该用专门的煤气探测器来测量。

Loose Air Duct-冷热器的通风管道应保持良好的通风效果,否则会使取暖及制冷费用增加。

Old Insulation-房子的保温材料天长日久逐渐失去作用,应考虑增加或更新,地下室墙壁上的保温材料有可能脱落。

美国买房为何纠纷少



这些法律规定来自于历史上成百上千的法律纠纷,也是房屋买卖历史中总结的宝贵经验,所以今天,在美国大家买房习惯于依赖专业的房产经纪人,不仅是因为省心,也因为严格的法律制约而更放心。

二、广告不会有虚假

因广告弄虚作假而引起法律责任是非常得不偿失的,所以卖房子的人不能,也不敢说假话,尤其是在对房子的宣传上,绝对不能用天花乱坠的承诺或虚假信息来迷惑顾客。

在美国,为了避免因宣传不实而引起纠纷,一般只有现成的房子才能在广告上登照片,而那些未建成房子的模型照片是不允许出现在广告上的。

在二手房的广告上,一般都会写明房价、地理位置、房子的结构等等。房价的高低主要取决于房子的结构和所处的地段。房屋的结构一般指有几间卧室、几个客厅、有没有花园、车库,厨房的设施是否齐全,有没有步入式衣橱,是否拥有良好的景观等等。

等。

而房屋的地段主要是看周围的购物和娱乐设施是否齐全、交通是否方便以及附近中小学校的教学质量如何等等。如果顾客相中了房子,就会去找经纪人看房子,经纪人会提供一份更详细的说明材料,其中就包括房子的各种面积。

三、房屋论“套”卖,公寓标明使用面积

在美国,独栋房子论“套”卖,而不是按“平方英尺”出售。而公寓式房子,房屋广告标出的也都是使用面积,而不是国内大部分地区使用的建筑面积,更没有什么“公摊面积”之说,所以买卖双方不会因为面积而产生纠纷。当然,对于公寓楼的电梯、楼道、草坪、院内娱乐设施等公共面积,房主是要交物业管理费的。

四、美国开发商必须按照住户要求盖房子

买新房子情况稍有不同。一般情况下,房地产开发商在买了地皮之后,会设计几个不同风格的房子,根据买主的选择而建。

所以,美国人的房子都是个性化的。对于室内,比如卧室、客厅、厨房、阳台、卫生间、地下室、楼梯等都清楚地标出位置和面积,就连电话插座、电灯开关的位置都要标得一清二楚,建筑商必须按图施工。

交房子时,如果买主发现任何与图纸有出入的地方,建筑商必须免费修改。如果是大问题修改不了,就要赔款、退款,甚至全部重建。

五、开发商还要负责装修

在美国买房子,你不用为你买的房子是毛坯房以及为买了房子以后还要装修的问题而烦恼。美国的开发商不仅负责盖楼房还负责装修,以及你所买的房屋怎样装修开发商都要听你的,这也是美国房屋买卖纠纷少的一个原因之一。在房子盖好前,开发商会为买主提供一个基本型装修方案,装修费用就算在房款里,不必额外付钱。

基本型装修使用的是普通的地板、地毯、灯具、油漆等等,装修出来虽不豪华,但完全可以使用,相当于国内中档装修水平。

疫情之下,还能不能买房

美国房地产正逐渐走出疫情的冲击,逐渐回暖。最近房贷申请率逐渐提高、房价上涨,同时房源也在缓慢增多。但是仍有很有卖家在持续的不确定性下一直推迟上市。

那么,这种情况之下,到底还买不买房子呢?

一、买家回笼市场

新常态改变房市。因疫情,在家办公模式已成常态,而且家中有成年孩子的要在家

接受远程教学。随着越来越多公司宣布将长期在家工作,许多民众也陆续寻求更宽敞、更舒适的居住环境,也越来越多的人渴望拥有一个自己的家。

二、买家入市动机强烈

经济不确定性,以及对健康风险的担忧,卖家仍然推迟房屋上市。在一些热门市场,可能只有一两栋房屋待售,却有多名购房者竞争。随着抵押贷款利率不断创下历史新低,以及借贷限制略有放松,买家入市的动机越来越强。

三、抵押贷款利率降低

美国抵押贷款银行家协会(Mortgage Bankers Association)经济学家Joel Kan说:“购房申请继续从4月份的大幅下降中恢复。同时政府采购申请,包括联邦住房管理局、弗吉尼亚州和美国农业部的贷款,现在比一年前增加了5%,相比两个月前的疲软,

这是一个令人鼓舞的转变。”

但是,美国30年期固定利率抵押贷款(合规贷款余额高达51.04万亿美元)的平均合同利率降至超低的利率优惠,更有利于让购房者购买。

所以,如果找到适合的房屋,且拥有稳定的工作,那么任何时候购买房屋都是个明智正确的选择。

中国投资人从美国房产投资中可吸取的经验

一、中国的住宅投资房产的房价较高,租金较低

在美国一般来讲,月租金要达到房价的1%,才会有投资收入和现金流。而中国的大城市,如北京、上海、深圳月租金是房价的0.2-0.3%,这样的投入应该很难和其他投资工具竞争,如股票或境外房产。

二、中国的房产操作不规范

成为了房东,该有的权力得不到应用的法律保护,比如,房产经纪可以担当二

房东,打隔断,这些做法在美国都是违法的。另一方面,房东的权益也得不到保证,比如房租滞纳、法律驱逐程序不完善。

这样的条件下,很难培育出一个有效率的出租房地产市场。所以很多居住房产投资人都宁愿把房子空着,也不出租找麻烦。

相比之下,美国的房产出租相关法律十分完善。美国的政府,基本上是在鼓励投资人拥有房产出租,或自住。因为这样可以减少政府提供住房的负担。所以美国房

产和投资的政策,基本上是保护投资人的。

当然,在美国房东的利益也受到充分的保护,比如,房东有义务必须提供可居住的住房、合乎当地健康标准、冬天供暖充足。

三、投资房产,不一定要亲自参与全部购房、翻修或出售过程,可委托专业房产投资人,共同盈利

在北京,于先生从事商业房产的投资,投资人的回报能达到20%左右。在美

国,也有多种投资房产项目,有转让运作和管理,回报从12%到40%不等。要根据投资人的实际情况选择。

四、房产看地点,投资房产要住,不要炒

和美国的相对完善的房产投资体系相比,中国的房产投资方式、投资途径,对投资人的保护都还十分不够。所以投资房产要慎,千万不可以有短期“炒房”的心理。