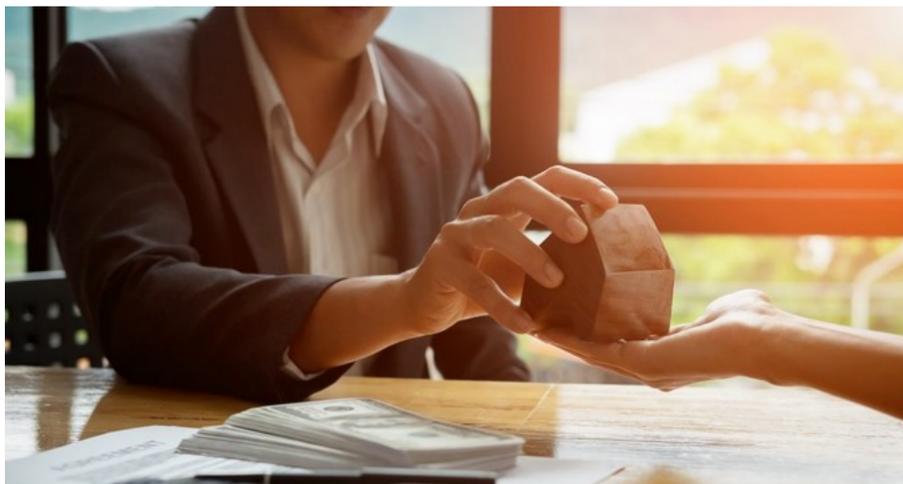


在美国购房交易中如何防止被忽悠



跟中国一样,在美国,购房消费对一个普通的老百姓而言,可能是他一生中的支出,如果因为购房被骗,那该是多么悲惨的事!美国的法律制定者显然很清楚,在房屋交易过程中,买方往往处于弱势,必须制订一套切实有效的规则用于规范交易行为,防止欺骗行为,实现对购房者利益的保护。

1、美国房产中介必须有从业执照

在美国,90%以上的房产交易都是通过房产中介(经纪人)完成的,房产中介算是个庞大的职业群体。因此,美国保护购房者的一项关键措施,就是从中介入手,对中介实施规范管理。

美国的房产中介都是专业人士,必须参加专业课程学习并通过考试,才能申请执照。有过犯罪纪录或其他不良道德纪录的人士,申请则可能被拒。没有取得执照的人,是不能收取佣金的。

房产中介的执照分两种,一种是Broker(交易商),另一种是Salesperson(交易员),交易员不能直接从事房产买卖,必须加入某

一个交易商才可以。交易员从业达到的年限后,才能申请考Broker并成为交易商。

2、买方经纪人需对购房者“忠诚”

在美国,购房者一般都不用支付佣金,虽然这不是强制规定,但是行业惯例。买方经纪人的佣金,是由卖方经纪人来支付的,这笔佣金的数量,在买方还没有委托经纪人之前,就已经由卖方经纪人在房产挂牌广告中明确告知了。这就好比一个悬赏广告,卖方经纪人在广告中称,谁要能帮助我卖掉这个房子,我就跟他分摊卖方付给我的佣金。

尽管购房者不用支付佣金,但买方经纪人仍然只对购房者负责,而不是“谁给我钱,我就为谁服务”,买方经纪人对买方具有勤勉、遵从、忠诚、披露的义务。当然,买方事先要跟经纪人签订一份委托合同确认关系,购房者凭这份合同才可以享有买方经纪人提供的服务,买方经纪人凭这份合同才可以在交易完成后要求卖方经纪人支付佣金。

买方经纪人有义务将房屋挂牌广告的全部内容告诉买方(通常是提供一份挂牌广

告的打印件),有义务提醒买方在产权过户之前,聘请专业人士进行房屋检查(Property Inspection)。注意,如果买方不愿花钱进行房屋检查,过户后才发现房屋有重大缺陷,那么买方就只能自行承担后果了。

3、只有专业律师才能起草交易合同

当你看中房子准备提交Offer(出价文件)时,美国的房产经纪人会交给你一格式合同让你填写,这时,你可能会担心这个格式合同的来源以及是否对你不利。实际上,这种担心完全是多余的。

在美国,Offer就是一份买方单方面签订的尚未生效的房屋买卖合同,当这份合同交给卖方,卖方同意并签字后,这个Offer就成了一份生效的合同,对双方具有了约束力。

由于房地产交易的复杂性,在美国,房产经纪人是禁止起草合同的,那么谁有资格起草合同呢?执业律师!所有与房地产交易有关的合同都是由各州的房地产协会聘请的专业律师依照联邦法和各州的法律起草的,这些格式合同的条款从某种程度上都是法律条文的直接反映,对买卖双方都是公平的,买方只需要把握好格式合同中的空白地方就行了。比如价格、付款方式 and 某些选择项。填写这些空白处时,你的经纪人会向你作出解释,帮助你决定怎么填写。如果格式合同之外你还有额外要求,比如你要求卖方把冰箱、洗衣机、家具一起留下,你可以填写补充合同(Addendum)作为Offer的组成部分。

4、客户保证金账户“看牢”购房者定金

美国房产中介与中国房产中介的不同,可能就是代收的客户交易款项的处置和管理。美国的房产中介在银行开立的帐户分为自有帐户和客户保证金帐户(Trust Account),客户支付的购房定金和其他款项,属于保证金性质,必须存入保证金帐户。这个帐户是没有利息的,房产中介公司不能够

利用该帐户的余额获利。

此外,美国的购房者一般在提供offer时会附上一份定金支票,如果卖方没有在offer上面签字,这张支票是不用去银行兑现的。一旦卖方在Offer上面签了字,房产中介就会把定金支票存入自己的客户保证金帐户,或者按买方的要求直接转入过户公司的帐户。

5、要过户了,担心余款没保障?

在美国,所有的产权过户手续都是由中立的第三者过户律师或者产权公司办理,当买主与卖主分别签好了过户所需文件,买主要把付的房款用银行本票(Cashier Check)的形式支付给过户律师或者产权公司,并不是卖主。

如果是按揭的话,银行要把贷款额电汇(Wire Transfer)到过户律师或产权公司的帐户上,这时候房地产交易才真正完成。过户律师就会根据房地产买卖合同的有关条文,把一些费用,诸如:佣金,产权保险,过户的其他杂费,从房款中扣除,并支付给卖主,所以很多卖主在过户后数内就可以拿到房款。这就从根本上杜绝了房产经纪人介入控制房款的机会。

产权公司在这一过程中是完全中立的,它的任务就是查询产权状态、准备产权转移文件(Deed)、代办产权保险、编制交易报表、依照买卖合同代收买方支付的交易款项、分派交易款项以及将产权转移文件(Deed)报政府备案(Recording)。产权转移文件(Deed)备案之后,过户公司会邮寄一份拷贝文件给购房者,这份Deed文件相当于中国的产权证。

由于有产权保险,购房者也不用担心过户之后产权的合法性和完整性,因为产权保险公司在同意为你的产权提供保险之前,都已对你房产的产权状况了解个底朝天。使真的出现问题给你造成损失,你也会得到保险赔偿。

买了房子怎么证明自己是房主?

加州是没有房产证这一说的,所谓的买卖中的产权转让,就是房屋的产权所有人签署了一个叫grant deed的文件。如果购买新房,开发商签署了一个grant deed的文件给买家,二手房交易是原来的房主会签署grant deed文件给买家。

理论上说,签署完这个文件,产权已经从原来的产权所有人,转换到新的产权所有人了。在加州为防止原房主一房多卖这个风险,房屋所有人签署完grant deed后,还需要将grant deed拿到县的recorder office去登记,由于县recorder office要求登记的文件必须先公证,因此,在签署完grant deed后还需要进行一个公证,然后由Escrow负责让产权保险公司将grant deed和公证文件去recorder office去登记。登记那一天就是过户完成那一天,也就是交易结束那一天。

所属县官方登记以后,就相当于告诉了

所有人这个交易,英文叫constructive notice。

如果登记过后,房主给其他人再签署grant deed,那么再去登记,就登记不成功了。法律不保护后来再去登记的人,只保护第一个去登记的。所以,一般过户完成也就是交割那一天,过户公司上午会先去登记,登记成功后再将购房款给卖家和其他相关人,在这之前,所有的款项都是在过户公司的帐户上的,卖家是拿不到一分钱的,即使是新房的建商也拿不到一分钱。

简而言之,如果A将同一个房子签署两份grant deed给B和C,B先去登记了,C后续也去登记那就登记不成功了。法律会认定产权属于B,如果A将房子卖给C,那么escrow就会宣布交易不成功,C拿回所有的钱,A就等着上法庭去赔偿C的损失。应该说这个模式,可以完全避免一房多卖的情况。

加州房产证grant deed到底是什么?

接下来给大家介绍一下洛杉矶县的房产证:总共3页。

第1页显示洛杉矶县登记处对于此套房产过户交易的官方登记信息,产权公司已做产权调查等事实都已通过多串条码记录在册。

第2页即房产证主页。显示此套房产的具体地址及地理位置、买卖双方的个人信息。产权过户信息以及产权转让州税费和城市税费都有详细说明。

第3页为加州洛杉矶县公证处对于此房产已过户新房主的官方公证。由县公证处盖公章,公证人签字证明此房产已在加州政府官方受理下转让至新房主。

如何查询房产已过户到新房主?

有人会问,交易结束后,我还是不放心,我怎么去查这个房子在我的名下呢。

方法1:可以拿着grant deed直接去县登记处recorder office去付费查询。但除了产权公司,很少人会自己去office去查。

方法2:可以去县税务局网站去查。这种方式用的最普遍,可以去税务网站,直接输入一个房子的地址,就可以看到这个房子的所有人是谁。这个信息是公开的,也就是说,你可以随便输入一套房子的地址,然后看属于谁的名下。有些县的网站是无法公开查询到屋主信息,那么你可以请你的Agent帮助,从他们的内部系统里查询。

加州的每个县的要求有点不一样。以洛杉矶县为例,洛杉矶县还需要知道这个房子的pin number,这个pin number是会在房产税单property tax bill上有。一般交易结束后,二手房很快就可以查到,但新房需要一段时间后才能查到,因为新房政府要处理的事情比较多,比如申请apn等。

在美国租房,有哪些权利义务

以下房客的基础法律须知:

第一项是联邦法律保护住房侵犯民权的行为。《公平住房法》(The Fair Housing Act)规定,没有房东可因种族、国籍、性别、家庭状况、宗教或残疾拒绝提供住房给潜在房客。

第二项是许多房客权在州或地方法律中有明确规定。通常,房客权利属于州或地方政府的管辖范围,各州规定不同。

第三项是房客有权要求适宜居住的条件。包括可用的水管、电力和供暖系统,针对房东与房客之间的要求如何处理,各州政府有不同规定。

第四项是房客有义务付房租。房东有权在拿不到租金时驱逐房客;梅尔鲍姆说,房客不得拒付租金来迫使房东接受您的要求,一旦房客拒付租金就是违反租约,房东可驱逐。

第五项是房客应将相关资料建文件,以备不时之需。搬进去时,拍摄每个房间并记下需要修理的项目,并保留每个维修请求的日期和文档,未来搬离时,可顺利避免不合理的收费。

