

# 美国买房屋内物品不可忽略的5个问题



在美国房产交割过程中,当房产过户到买家个人名下的过程中,存在很多“灰色地带”。一些房产合同会明确说明哪些物品可以留给新业主,与此同时,另一些合同则往往是模糊不清的。

因此,千万不要想当然的认为你心仪的房产内的所有东西都是跟随房产一起的。如果你决定买一个房子,并且里面有些特别的东西你很想要拥有,请尽早说出来。并将你的诉求变成书面的形式传递给卖家,以便于当房产完全过户后,没有人会因此失望。

这里就为大家介绍在美国购房过程中,关于屋内物品不可忽略的5个问题!

## 1、家用电器

不要总想当然的认为家用电器将被包含在房屋买卖合同里。

在每个不同国家,不同地区的房地产市场里,都有很多的准则和惯例,来说明与当地专业(了解完整交易细节)的房产经纪人合作的重要性。同时,出人意料的是,不是所有地方的准则都明确涵盖了房产内的主要家用电器,比如冰箱或洗碗机。

如果你所在的房地产市场中,合约里包含家用电器是惯例,在你提出购买意向申请前,请务必明确。相反,如果有任何的疑惑,一定要明确的把相关内容以书面的形式体现,并且要详细的列出。确保屋内现存的家电包含在内,甚至可以直接清楚的说明家电的细节信息

## 2、窗口遮蔽物

窗口遮蔽物包括窗帘、百叶窗、遮光卷帘等,是另一个需要重视的问题。通常稍有不慎,就可能在交易过后发现问题。

在几乎每一个房产交易市场中,对于房子里有窗口遮蔽物的情况,通常它们将被保留下来给接盘的新业主。有时,遮光卷帘和窗帘会一起保留。遮光卷帘多是根据窗户尺寸定制,与窗户严丝合缝的贴合,而窗帘则大多用来作为装饰物。有时,卖家会想要把自己特别为搭配室内家具精心定制的窗帘作为私人用品带走,排除在交易外。因此,如果你没有在合同里找到或者听到关于这些的介绍,请特别加注此点。

## 3、私有财产

正如上文所提到的窗帘一样,卖家也许会有特别的固定在墙壁上的灯具,或是一件匹配居室环境的艺术品。在这里要再次强调的是,这些东西都属于卖家的私人物品,不管买家有多么想要保留它们,卖家也许压根就没有放弃它们的想法。

## 4、平板电视及配套

通常,卖家的房子里会有高分辨率平板电视,安装在壁炉之上,连接线穿过墙壁内部,没有外部裸露的电线。一向被视为私人物品的电视,在近期,越来越多的成为了房产交易谈判中讨价还价的重点。但是往前追溯,它依然还是卖家的私人物品,买家不应该奢望平板电视和其附带支架将会在交易之后还留在房子里面。

## 5、厨卫硬件设施

按照美国房地产中的入墙原则,永久固定装置,应该留给新的屋主。永久固定硬件设施包括门把手、橱柜把手、浴缸等。这些装备应该留在房子里。

## 给卖家的建议

如果你计划拿走一些东西,那么在书面合同和网站上最好分别阐明立场,以便于让买家弄清楚你房屋内物品的去留。需要注意的是,当买家提出购房申请,他们将会考虑在购房价格内,定义和处置任何被卖家排除在合同外的物品。也就是说,除了购买房屋本身,买家的出价也包括了房屋内滞留的物品。

## 给买家的建议

买家开始就要尽可能全面的了解意向房产的相关信息。如果你特别喜欢某些东西,并且想要保留下来,请在看房日的时候咨询卖房经纪人。如果得到他们肯定的答案,当务之急,你需要把这些物品以书面形式写在合同里。

# 美国人选择房子的四大关键

美国人讲就实用和效率,目前新盖的房子仍不断在改进其生活机能的便利性,百年来,美国房子的舒适度稳居世界第一

第一、厨房和家庭间是全家人坐息的空间,应该占最大面积。

美国房子都有二个客厅,一个是主客厅一个是家庭间,家庭间都会和开放式的厨房连在一起,有时餐厅也并入成为一个更大的空间,2008年以后2000呎以下的新房子甚至没有主客厅或很小,但有比豪宅空间的厨房和家庭间,这是一个房子最精华的部分,美不美就看这里。

国人由于爱大火炒菜,厨房和餐厅隔开封闭且狭小,这样吃得不健康也把漂亮的厨房给毁了,所以想要有个美丽厨房,观念要先行。

第二、车库和进出通道。

车库通向室内的门一打开,最好是厨房放冰箱的地方,因为在超市购买完一车的食物,要有最近的

位置上下货。我们刚回国在上海住过高层,从停车的地方上下货到厨房得花一个多钟,而且全身是汗。后来为此搬去有车库的连排别墅。国内的房子大多没有接收这些新观念,我曾在见过从车库到厨房爬二楼的别墅,真是有钱不会过日子,即使有人帮忙也不应该累坏别人。

第三、独立的洗衣、烘干间和燃气烘干机。

二十年前美国的房子多把洗衣机烘干机放在车库的一角,十年后开始在一楼有个专门的洗衣房,又过了十年,目前新的房子大都把洗衣间安排在二楼,并且空间也渐渐放大。因为二楼才有衣服啊!所以洗衣机烘干机的位置最好是在二楼以方便收发衣物,这是二十年来房子的规划随着家居生活不断进化的结果,而这一点国内的别墅也是完全跟不上,大部分的新式小区,仍把洗衣机放在浴室或厨房

的一角,烘干机则完全没有规划。

在美国不管房子大小,这洗衣机烘干机二件一套都是缺一不可的,它们可是家中最忙的电器。还有国内到现在还搞不清楚什么是烘干机最重要的功能。火力十足的燃气烘干机可以烘出完全无菌、健康柔软的衣物、被子,并省下晒衣服及收衣服的宝贵时间和精力,在美国美金就可以买到耐用数十年、容量超大的燃气烘干机,如果把衣服晒在院子里甚至会招来邻居的抗议,所以想欣赏万国旗只能去中国。另外要注意的是,烘干机只有烧燃气的才是管用的产品,烧电的烘干机由于烘干效果不好又不节能,已被美国市场淘汰。

第四、二个以上及够大的卫生间。

国内普通住宅的卫生间一般设计得很小或很阴暗,也常常不够用。美式住宅的卫生间清爽舒适、也方便清洁维护。主卧室专用的



卫生间更是明亮宽大,甚至包括了一个能走进去的衣帽间,这可是提升日常生活质量重要一步。掌握以上几点,农家宅基地也

可以华丽转身美式豪宅。这些是我们中美二国住房、过日子的实战经验。房子若没有便利的生活机能,余下的都是虚荣。

# 2020 房市或成美国经济增长支柱



新冠疫情持续扩散,全球经济下行压力巨大。美国分析师认为,房市或能免疫,成为撑起今年美国经济增长的一大支柱。

MarketWatch 报导,房市贡献约占美国经济15%,在工业生产和企业投资可能疲

软的同时,多项因素可望使住宅市场成为驱动今年美国经济增长的主力:

1、房地产本质上属于国内市场,受国际事件冲击较轻;

2、美国借贷利率超低,可望助长需求;

3、尚待满足的需求已积压多年;

4、美国住宅营建业或许终于明白,如何能有效率地供应入门价位的房产。

房屋仲介公司 Redfin 执行长 Glenn Kelman 表示,“任何预言利率将走高且美国并非与众不同的人士,过去几年显得像傻子。美国经济持续强劲扩张。”

穆迪分析首席经济学家 Mark Zandi 也预期今年美国房市景气将大爆发,成为推动美国整体经济成长的“一股顺风”。

他认为,归根究底,影响美国房市景气荣枯的关键在融资成本,“若30年期房贷固定利率在4%或更低,市况应很稳健。若在3.5%,房市成长将热闹滚滚;高于4%,市场景气将减弱。”他还指出,美国10年期公债殖利率一周来平均1.6%,对房贷市场是个“甜蜜点”。

Kelman 说,跟其他国际事件一样,新冠肺炎疫情可能在震撼全球的同时,也抑制美债殖利率,连带压低借贷成本,使美国房市“因祸得福”。

Zandi 同意这种看法。他说:“新冠肺炎疫情像某种黑色反讽,反倒协助房市,因为在全球投资人鱼贯涌入美国之际,这会压低利率;而疫情对美国经济的伤害又不致严重到打击就业市场。”

Kelman 指出,景气差时,美国民众可能少买衣服或少上馆子,但一旦决定要买房子,他们明白这是长期承诺,却仍积极四处物色空屋。

Zandi 预期,华尔街今年可能低估、而非高估美国住宅营建业的景气扩张步调,这将是十年来首见。他说,或许过一段时日情况才会明朗化,但建商终于知道如何在较低的价格点仍有利可图。

据报导:在过去的几周中,租赁物业销售网站 Roofstock 看到亚洲投资者在其网站上的访问量增长了500%。首席执行官加里·比斯利说,这是新冠疫情的直接结果。

比斯利说:“我认为可能是人们希望将资金投资到可能被认为更稳定的地区,而这些地区至少不会对疫情产生太大的影响。”

Roofstock 指出,来自德国投资者的网站流量增长了450%,来自澳大利亚的流量增长了250%,来自英国的流量增长了100%。