

待成交房屋：买方、卖方都关心，还有第三方虎视眈眈



待成交房屋 (Pending Home Sale) 是指房屋买卖已签约,但尚未过户;这个阶段与买方、卖方或者对房屋有兴趣的另一方都息相关。

1. 买方
买方接受卖方报价后,最重要的是找到

必要的专业人员,包括房贷借贷机构、产权保险公司、房产经纪人和检测人员、以及房地产律师。

在多数地区,尽职调查期 (Due Diligence Period) 是在签约后10天内。房贷申请正式提交给借贷机构,由该机构敲定负责研究房屋和其所在区域的评估员、估算房产价值,之后应另外安排检查,通常地产律师将搜索相关公共文件,从中发现其他细节。假如一切顺利,买卖双方将达到共识,而后等待成交。

在某些地方,如纽约,尽职调查是在买卖签约之前,签约待成交阶段的重点是获得建物管理机构批准,如果房屋隶属于屋主协会、或者是共有公寓/共同产权公寓,您需要收到管理单位的相关讯息,如果是共同产权公寓,还得获得董事会批准。

共同产权公寓在纽约市最受欢迎,当某位股东出售房屋,董事会将对买家审查、确保有足够能力维护房产,有些董事会甚至要求面试;共有公寓协会董事会也有权推翻房屋买卖,但董事会必须从卖方购得房屋才能

推翻买卖,所以可能性不大。

2. 卖方

合同签订后,卖方所要做的就是等待;地产经纪通常会安排房屋检测、评估或让相关人进屋,让人进屋时,卖方可能需要在场。

卖方应在成为待成交房屋之前确定愿意卖房给该买主,因为签约后就不能退出交易,只有买方才能在不需理由的情况下取消合约。

买卖双方在职调查发现问题后进行协商,卖方可决定想答应哪些条件,但如果卖方蓄意让买方退出,可能导致违约诉讼。

房屋待成交的最后关键一步是彻底搬出并保持房屋清洁。

3. 有兴趣的另一方

假如您正在找房子,而且中意的目标是待成交房屋,通常,您无法再出价;但交易可能会因各种原因而破裂,因此,您可请经纪向卖方经纪询问,如果该房产重新进入市场,就可提出报价。报告显示,2016年有3.9%的房屋销售失败,比往年增加。

加州立法保护房客与房东,明年2月1日前有效

新冠肺炎让加州本就有的住房危机雪上加霜,不少租客因疫情期间失去收入来源等原因,无法按时交租。在这种情况下,加州州长纽森31日签署通过保护租客、房东、房东利益的法案 AB3088,其中提到,符合条件的租客在2021年2月1日以前都可免于被驱逐。

[Ethnic Media Services]2日上午举办网络会议,邀请 AB3088 的共同起草人之一、加州众议员邱信福 (David Chiu) 讲解这项最新关于房客、房东等的法案。该法案又称作「2020 租客、房东、房东稳定法案」(Tenant, Homeowner and Small Landlord Relief and Stabilization Act of 2020)。主要内容是解决了疫情期间访客因缴不起房租面临被驱逐的问题。

法案在不同时间段分有不同规定来保障租客利益。第一阶段为「疫情阶段」,即2020年3月1日至2020年8月31日,如果房客拖欠这一阶段租金,房东给租客发了「不缴房租就搬走」的通知后,假如房客在15天

内回复以「因受疫情影响无交租能力」的文档(需签字保证此情况属实),那么房东不得驱赶租客。

第二阶段为「过渡期」,即2020年9月1日至2021年1月31日。在此期间拖欠房租的租客,假如收到「不缴房租就搬走」的通知,同样可以回复房东「因受疫情影响无交租能力」的文档来避免被驱逐。但不同的是,房客为了避免在2月1日及以后被驱逐,必须支付2020年9月1日起至2021年1月31日这段时期25%(五周)的租金。

值得注意的有两点,房东在给租客「不缴房租就搬走」的通知时,须告知房客在新的法案中所拥有的权利,并说明自己在疫情期间因收不到房租造成经济上的困难。此外,如果租客属于高收入群体,即收入在该县中等收入水平的130%以上,在回复房东以「因受疫情影响无交租能力」的文档时,须附上证据。

以上文中提及的文档样本,可以在该网站上下下载,有包括中文的多种语言: <https://landlordtenant.dre.ca.gov/landlord/forms.html>。



当然,该法案不代表租客在疫情过后不用支付房租,3月1日起,房东可以在小额法庭争取疫情期间被拖欠的房租,不论金额多少。

该法案对租客其他方面的保护,还包括对「房东将租客锁在门外,把租客行李扔出去」等行为的处罚。在明年2月1日之前,违反该条例的房东将被罚以1000至2500元罚款。

置业美国房产,“必知十条”你知道吗



对于大部分人来说,买一套称心如意的住房是一个很重要的问题。尤其是在美国进行海外资产的时候,但往往是大家购房时非常茫然,不知道从何下手。

不少购房者想要进行海外资产配置是为了入市捞一笔!却不知道美国的房地产交易中有哪些规则其实在美国购房象其他一切游戏一样也有它自己的一套“潜规则”,尽管没有绝对要遵循的“规则”,但也有比较好的做法和行之有效的规律。

1. 美国买房并不代表能移民

外国人可以在美国买房,但却不能借此

获得美国身份。不过,办理绿卡的移民申请人可以买房。因为在美国,房产管理与移民机制是相分离的。也就是说,美国移民局不会因为你不字美国买房了就给你办理移民相关手续。而且虽然申办 EB-5 移民同在美国购房置业并不矛盾,但用于个人购房置业的款项不能算作 EB-5 移民的花费。

2. 美国买房其实比租房更划算

不管你是来美国旅游、考察还是刚刚移民美国,只要稍微关注美国房产市场,就会发现,美国房价整体来讲并不是很贵,只是某些人口稠密的大都市房价会很高。但是

就租金及水电费而言就不管在什么区域算下来都要比买房显得贵些,所以大多数人都更愿意贷款买房。而且,在美国买房可免缴个人所得税,美国联邦、州以及地方政府都有许多鼓励买房的法律和政策,对购房者提供诸如免税、低息贷款等多种优惠。

3. 用现金在美国买房签约一般14天内可退房

想在美国买房的人,也可上网查询自己选中房屋的所有情况,然后交相应的定金,在一定时间内交房。如果是现金买房手续会更加简单。如果一切正常,一般14天后合同生效。买方在这段时间内可请专门检查房屋质量的公司对房屋进行检查,若发现有质量问题,可以单方面中止合同。即使签约付款买主一般也可以在14天内随时退房。(不过各州不同,具体需要咨询当地经纪人)

4. 美国买房有居住权和有产权意义大不同

在美国买房分为有产权或是有居住权,有产权的房屋可以供业主自由买卖和出租,而有居住权的房屋只有十几年的产权,租售只能通过物业居委会,价格比有产权的房屋便宜很多。

5. 美国房屋院子以外树木不能砍

美国大多数房屋的内部结构都是木质结构的,但能够达到8级抗震标准,用来防水隔热的砖块只作为外装修使用。买主在买下土地后经政府审批可以把树木砍掉盖房子,但只能砍伐或修整属于自家范围内的树木,院子以外的树木属于国家财产就不能动。

6. 新移民想贷款最好要先找工作

没有工作就没有信誉,也就不给贷款。但只要你有工作、有稳定的收入、有工资档

案且无不良记录,就能轻而易举地从银行贷款到款。

7. 买新房想便宜要趁竣工前就下手

在美国,新房的房价比二手房要贵很多,所以如果想在美购房,又看中了一所新房子,可以在它竣工之前先买下来,不然等到房子建好价格就上涨了。

8. 房子不是越大越好,环境最重要

中国人都喜欢大,显得自己有面子,在美国面子这东西不值钱,所以,在美国买房子并不是越大越好,周围的环境和安全性是一定要考虑的,首先,院子这么大,草坪,树木一定不少,如果是你自己整理院子的话,每天你就不用干别的事情了,一天你都打扫不完,如果雇人的话,会是一笔不小费用。所以,房子不是越大越好,环境很重要。

9. 地段很重要

买美国房产时候区域,地段也很重要,好的地段指环境、安全、便利都比较好的区,环境好具体指的是房子周围有公园或者湖景、山景等,安全具体指的是所在区域发案率低,邻居素质高(有个好邻居很重要),便利具体指的是离学校近,离商场近,当然不能太远,太近就过于喧嚣了。

10. 小区选择很重要

在美国买房选择小区也是很重要的,美国的小区跟我们基本是差不多的,也是要缴纳管理费用的,只不过是封闭式的管理,有的不是封闭式的管理,封闭式的管理指,进出门要靠遥控开大门才能进去,来访者进入小区是必须联系业主,由业主遥控开门才能进,有的封闭式小区有门卫,进出要进行登记,有的没有,当然有门卫的安全系数会高一点,但管理费用所当然会高一点。不是封闭式的小区安全系数,就没有封闭式小区的系数高。