

买了房子,你还应该检查一下

在房屋交易过程中,最后全屋上下查看一遍可能是买卖双方最重要的步骤之一,也可能是最伤脑筋的步骤之一。最后检查一般在过户前几小时进行,这是买方及其经纪人检查房屋,确保没有问题的最后机会。最后检查一般会顺利进行,但有时会出现问题,甚至可能使交易全面脱轨。以下是可能对交易造成影响的10个最常见的问题:

- 房屋有杂物
除非另有协议,否则在最后查看前,卖方应当完全清理杂物。如果只留下一罐油漆或几袋垃圾,不会有问题,但如果留下太多垃圾的话,买方可能会要求卖方回来清理。
- 屋内一团糟
一般的协议是卖方将房屋打扫好,这是一个模糊术语,对不同的人可能有不同的意思。房屋不一定需要一尘不染,但也不应该像个灾区。理想的情况是,房屋看起来已为新主人入住早作准备。

磋商确定的维修尚未完成。
当买卖双方磋商维修或翻新的事项时,都待期在最后检查时一切已完成。如果因不可预见的情况而需要一点额外时间,卖方应在过户前通知买方。

- 包括在交易内的个人财产不见了
卖方是否把承诺留下的物品拿走,例如灯具、窗帘、以及你想与房屋一起买下的家具?这些事情绝对会导致交易停滞或引起争执。
- 草坪没有修剪
一般来说,房地产合约规定卖方要维护草坪直至过户,这并不代表一切都必须修剪整齐,但如果草高五呎,或在托管期间枯萎,那就是一个问题。
- 水电供应被截断
通常,房地产合约规定在最后检查时,水电供应必须正常,如果在检查期间没有电力或自来水,技术上可能违反合约。
- 家庭电器没有正常运作

对买方来说,最后检查是测试包括在交易中的所有电器,以证实其是否正常运作的机会。如果发现电器不能用,可以向卖方索取维修费用。

- 墙壁有重大损坏
卖方在移走一部否挂墙电视机、艺术品或家居自动化装置时,是否造墙壁损坏?这可能是个大问题。
- 冷暖系统不能正常运作
买方应当测试房屋的暖气和冷气的功能,看看是否令人满意。如果不理想,可能需要与卖方协商维修费用或调整价钱。
- 在搬迁过程中房屋受损
如果卖方在搬出时对房屋造成任何损坏,那就需要进行评估,在某些情况下,可能值得向卖方要求维修费用。
- 加州山火、地震、土石流灾害频传,不论是自住屋主、住宅与商业建物的房东,都应了解房屋保险的保单内容,才能使居家安全权益受到最大保障。

房屋根据型态可以分为「住家」、「出租房」跟「商业房」等,依照不同的房屋型态也有对应的保险。比如,住家保险通常可以加保家具和屋内财产,但出租用的房子就可以不保这项。而商业房所有人除了购买商业物业险,可以加购「责任保险」,也就是说,若客人在你的店里受伤,如滑倒、食物中毒等,就在保险理赔范围内。

另外,屋主出租家中多余房间的情形,在华人小区十分常见,张国兴说,若租客超过「三人」,房屋就可能被视为「出租房」,而不是自用住宅,因此如果没有投保对应的保险,发生意外事故时可能就会面临「赔不了」的窘境。
由于房屋保险的细节繁多复杂,细节仍然要与保险经纪沟通。张国兴呼吁民众若是保险到期,不要选择「自动续约」,应该每次到期后,花点时间做功课,和经纪人讨论后再决定,才能找到最划算、最合时宜的方案。

贷款加紧脚步,银行拟提前收手续费



因为联邦住宅金融管理局(FHFA)近日指示房利美(Fannie Mae)与房地美(Freddie Mac)将从12月1日开始,收取0.5%的手续费,作为不能预料市场的重新贷款费。因此一些银行预计会提前布局,将这笔费用转至民众头上,预计10月期间就会开始收取,因此民众本月最好抓紧时机。
因疫情造成经济不稳定及承担贷款的风险与成本增加,当局宣布自12月1日起,所有卖给房利美、房地美的重新贷款,都要收取0.5%的手续费。
贷款方表示,如今贷款人多且严格,重贷审核时间约两个月,因此银行预计12月开始要卖给房利美与房地美的贷款,就要提前两个月开始将这笔0.5%的手续费转嫁到客户头上,各大银行预计会在10月陆续开始实施,因此现在正要贷款的民众务必把握时间。

她表示一些客户还在犹豫,或还在等待利息再降低,其实最好该做的贷款就赶快,要提供的文件都尽快提交,这样9月即可锁定到低利率。因为利率只能锁30天,如果这期间没有完成,延期会很贵。
具体10月的哪一天加这笔费用还不确定,不过银行一定会将这笔钱转移到客户身上,要麼客户可以选择自己付这0.5%的手续费,或是选择利息提高。以30万元贷款来说,这两家公司要收的手续费就多了约1500元,如果客人申请无手续费贷款(No Point No Fees),这笔1500元就会加在客人的利息上,利率大概会提高至少0.125%。除非利息再下跌,否则现在就是锁定利率的最好时候。目前洛杉矶地区小额贷款(Conforming Loan),即上限51万400元的贷款,若是信用佳,头款达到20%且是自住独立屋等,十年利率可低至2.125%。

清楚你的房贷利率,适时调整

在美国如果你拥有一套属于自己的贷款房的话,那么房贷可能是你每月开支中最大的一项支出。但是很多人并不知道如何节省贷款支出,特别是在房贷利率节节下跌之际,这一问题显得尤为重要。
著名理财财经网----Bankrate最近对1400位房主做了房贷信息调查,其中800位房主目前仍然要支付房屋贷款。而在调查期间,30年固定房贷平均利率约为3.7%。
调查结果显示,约有43%的受访房主表示他们的房贷利率为4%,有的甚至更高。

另有27%的屋主根本不清楚自己的房贷利率,他们只是每个月支付房屋贷款,而Bankrate认为,这27%的受访者支付的房贷利率可能会更高。
殊不知,对房贷利率的不清楚,不仅仅损失很多钱也加大生活的压力。但是若能获得较低的利率重新贷款,不但每月支付的贷款有所减少,也会增加家庭的储蓄,提升生活品质,更合理的支配个人资金。
Bankrate引用分析公司Black Knight的数据指出,对所有的房主来说,也许在低利率时考虑重新贷款也是一种不错的选择。

然而,对于很多不知道自己房贷利率的屋主,那就根本不知道自己是否错过了机会。
不过哈姆瑞克同时也指出,虽然房贷利率有一定下滑,重新贷款也不见得适合每个房主。争取更低利率重新贷款,可降低每月的支付额。但只有在省下的钱超过重新贷款费用时,才值得这样做,否则宁可按兵不动。所以,每个家庭要根据自己的实际情况来测算自己的贷款计划。但是,了解自己的现有贷款利率还是很重要的!



券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕,债市低迷,都有哪些避险资产?”
- “银行利息太低,上哪儿找稳健高息的投资?”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制?

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人,自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

保驾护航

纽约人寿 财富杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险
- 养老金保险
- 资产规划
- 伤残收入保险
- 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险,老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十八年专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071