

# 美国置房--房屋产权保险保的是什么



买了房子,说明这个房子的产权交到你的手上。但你是否知道,房屋产权有可能出状况,因此在美国拥有房产,都需要购买产权保险,产权保险究竟保护了什么呢?

第一,如签订合同时漏掉继承人或其他产权人,或房屋产权人出现变化但签约时卖家未告诉买家,或产权人有精神障碍无行为能力人问题等。

第二,卖家在卖房过程中欺诈,作假,伪造文件这样的问题。如,伪造地契,贷款文件,房屋销售授权书等等。

第三,如果这个房子的前主人有一些拖欠的税款或者债务没有还清,那么这些欠款就需要房子的新主人偿还,这将是笔大笔损失。

在以上这些情况中,如果你购买了产权保险,就可以保障你的权益不受到侵害。但大家会问,购买房屋之前,我们不都有进行过产权调查了吗?为什么产权公司没有事先调查出问题?

那是否买了产权保险就万事大吉了呢?哪些情况产权公司不理赔?

有一项是所有产权公司都不投保的,就是拖欠水费账单,因为水表一般都是在房子里,所以查水表的人没有办法进去查看水表,就估算一个水表数。但是可能这个估算的数目是不准确的,可能每个月都估算少了一些钱,这样就会欠很多水费。像遇到这样的问题,产权公司是不索赔的。所以,在签房屋合同的时候,一定要查看最终的读表

数,并且把这个读表数写进购房合同里。

欠地税,产权公司也不会理赔。比如,你购买的房子是一间遗产房。原来的户主是享受减税政策的老人家,但是他去世之后,地税局寄来的账单还是一直按照符合减税资格的账单。一旦失去资格,需要把优惠部分补还地税局。所以,你买到房子之后还需要补还不符合减税资格部分所欠的地税。

另外,房屋违规也不在产权保险公司的投保范畴里。所以这就是提醒大家在购买产权保险的时候,一定要特别注意查看不投保的内容,并保存好保单。

个人的那些疏忽也会造成产权瑕疵呢?

赠予方面可能会存在一些产权的问题。如果一个房产是夫妻共有产权,两个人离婚,丈夫把自己的名字从产权上去掉了,在这种情况下同时还是需要开具一份赠予证明,不然在卖房的时候产权公司会要求出示,一旦如果这个赠予人不愿意开具证明,或者已经去世,这样这个房子的产权就有瑕疵,就会影响出售了。比如,夫妻双方协议离婚却没有明确的离婚协议书和房产赠予证明书,当拥有房产的太太要出售房屋的时候,产权公司要求提供前夫赠予房产的证明书。但前夫要太太支付一定的酬劳,否则拒绝出具证明,结果变成太太无法出售房产。通常在转让的时候,必须附带一份赠予证明,和新的房契一起登记,就免除了日后的麻烦。

贷款不慎也会导致产权出问题

私人贷款是产权容易出问题的方面。有一个案例,周先生准备出售自己名下的一

个商铺。结果买家的产权报告显示前屋主有无法证明是否支付完的一个私人贷款。问了周先生,才搞清楚来龙去脉,周先生的母亲和阿姨几十年前购买的房子,向前屋主贷款4万元。早已还清,却从来不知道要向对方要一份贷款支付清的法律文件(Satisfaction of Mortgage),并且向房屋局进行登记。几年前,周先生的母亲和阿姨把房子转名给了周先生,因为是亲属之间的转让,根本没做产权调查。现在周先生想要将这栋房产卖掉,在做产权调查的时候,就发现了这个问题。现在他们根本不知道几十年过去了,都不知道那个前屋主去哪里了,是否还活着。所以如果是向屋主贷款的话,还清这笔贷款后,一定要向对方要一份贷款支付清的法律文件,不然等到卖房的时候,就会造成这房产的产权瑕疵。

欠装修费也会惹上产权官司

修理工抵押权是法律允许的那些为屋主、商业房地产主人修理房子、提供修理材料的人,如果活干完了,屋主却故意不付钱时,修理工和原材料提供商可以将屋主的房子进行抵押,影响屋主产权的完整性,从而强迫屋主付钱的一种法律保护。比如说王先生他找到一个装修队装修房子,可是验房的时候发现装修有质量不合格的地方,所以拒绝付款,而这个修理工恶人想先告状要求抵押王先生的房产,那么这种情况下,需要法院作出裁判。如果法院认为修理工人并没有完成好修理,那么修理工人不能行使修理工抵押权并且还要支付屋主诉讼费。

## 在美国买二手房,如何能查到真实房龄

考虑到交通、地理位置、商业配套等多方面因素,很多人可能会考虑购买二手房,但是对于二手房的真实房龄不一定弄得清楚。二手房房龄和贷款额度、升值空间、居住成本、剩余土地使用年限都息息相关。所以我们在选二手房时一定要弄清二手房的真实房龄。那么我们可以通过哪些渠道来弄清二手房的真实房龄呢?

实际上,对于二手房的房龄,我们不能只看现任房主的房本,房本只能看到房主持有这套房源的时间。要查清楚真实房龄,我们应该通过多种手段共同来判断,主要有以下几种方式,建委查询房屋档案、查看房屋使用状况、询问小区其他居民。

### 01 去建委查询房屋档案

这种方式是查询房龄最稳妥的方式。现在有的地方已经建立了不动产登记中心,也可以去那查询。这种方式虽然最精确,但需要房主的配合,详细点就是房主必须持房本和身份证明等资料现场查询。问题就来了,很多房主不愿意费这功夫,如果没有达成购房协议,基本上没有房主愿意配合买家来查询真实房龄的。风险也是这样产生的,很多业主签完合同甚至在整个交易流程完

成后才发现房龄存在问题。

### 02 房产证

房产证虽然不能判断真实房龄,但能够通过它来推测。对于第一次在二手房市场销售的房子来说,房龄通常比房产证登记时间要长两年左右。如果购房者知道房子已经被转手不止一次,则可以查看房屋建成时间,有些产权证上面会写明建成时间、有些则有测绘说明,这些都是判断房龄的有效参考。

### 03

#### 房屋使用状况

房屋使用状况也能透露告诉我们房屋的建筑年代。比如二手房墙面很新,通常就是重新粉刷过,对外出售的二手房经过长时间居住,墙面很容易看出时间的痕迹。如果很新,则有可能为了卖房而重新粉刷的。

如果你无法根据墙面判断房龄,还可以通过一些难以更换的物件来判断房龄。下水管道、地板或地砖磨损程度、卫生间地漏、马桶这些很少更换的,也能判断出房屋的真实房龄。如果你对建筑风格的年代变化有足够了解,也可以通过装修风格来判断建筑年代。



### 04 询问小区其他业主、物业或中介

别不好意思,这是在为自己规避风险。每个小区都会有很多家中介,他们为了达成交易也愿意向购房者提供房屋的真实房龄,除非业主在挂牌转让时隐瞒了真实房龄。

如果你对业主提供的真实房龄有所怀疑,也可以咨询小区其他业主或物业工作人员。从外围入手,得到的结果往往真实性很高。

当然为了规避因为房龄而产生的贷款问题,购房者买房时也应该在购房合同中写明相关的风险条款,维权也有保障。

## 房屋估值结果不一? 主要有这三大原因



房屋价值的定义莫衷一是。不过最真实的房屋价值应该是买卖双方都同意的交易价格,同样一栋房屋假设有一百位卖方、以及一百位买方,相互交易而敲定的价格势必有许多版本。

为了估算房屋价值,有些美国购房者会使用资产价值管理工具(AVM, asset value management),将大量数据输入电脑,选用特定模式,得到房屋价值预估结果。同时诸如 Zillow、Redfin 之类在线房屋聚合信息网站推出估价工具,由于参考的数据与方法不同,进而造成网络上房屋价值估算结果不一。

房屋价值预估之所以无法精准,主要有以下几个因素:

### 1,公共纪录数据是错的

所有公司都根据公共纪录采用平方英尺来估价,但并非全部采用同样数字,有时,甚至连房间或卫浴的数量都不同,更会造成明显的估价差异。

### 2,在您房屋所在地附近过去六个月很少有房子出售

邻近越多房屋出售,后台系统就越能够有充分的可参考依据推估房屋价值,附近没什么房子出售,也就比较难有准确房屋估价。

### 3,您的房屋最近几十年没有在市场上进行交易

在MLS房屋清单上,一旦房屋出售,就会留下交易纪录,较容易推估相对准确的数据,最近没有交易就少有更新资讯,也就不容易推估出准确价值。