

# 加州购房过程中必须注意的六点

1 如果是代表买方的经纪人,假设买主有其他原因想要取消已进入 Escrow 的房屋时,经纪人要协助买主看清楚卖方在合约上写明的一切审议日期,譬如说买主有权在几天内请房屋检查专家详细查屋况,屋况有问题严重到买主不能接受,可以取消购买,卖方也退还买主付的订金。

2 买方如果贷款条件不够被银行拒绝,美国法律保障贷款人权利,买主因为贷不到款,亦可以取消购买,但是这种情况有时候买主付的订金会被没收,合约条款中有所载述,经纪人必须告诉买主,特别是为客人买全新屋,建商通常会加载贷款不通过时没收订金这一项,经纪人若经验不够或者忽略条文细节,这件买卖就要出问题。

3 房屋买卖交易期间有长有短,但合约上会写着期限,从 Open Escrow 起 30 天、45 天、60 天都有,买方经纪人要了解买主申请贷款最新状况,需要贷款购屋的买主,经常因为提交给贷款机构的文件不符合放款要求而

拖延,身为经纪人一定要在交易期限日期内书面取得卖方同意延长交易完成日,经纪若未及时处理修改合约事项,很可能这笔交易在合约到期日破灭,这是经纪人的疏失,卖方可以把房屋卖给其他人,在一个房价上升的市场,经纪人万不可犯这种错误,损害到买主成功购屋。

4 有不少卖主售屋时要求买主“照单全收”(As Is),其实房屋若有危害安全问题,法律会保障买主,买方经纪人可向卖方提出要求修正,譬如说热水炉不在法定的高度上、屋内生霉、电线外露等等,买主有权要求卖主提供修理,一位负责的专业经纪人,应懂得保障买主权益。

5 通常只有买方贷款出问题,卖主才可能顺利取消买卖合同,如果买方一切遵守交易合约规定,卖主很难取巧,除非卖方之一冒名替共同屋主签字,而被共同屋主发现拒绝出售房屋,这种情况会牵涉到诈欺法律层面,买卖交易有可能取消。

6



有些卖主会以买到另一栋房屋为由而理想的情况是要求卖主付给新买主房租,并延长售屋成交日期,如果买主同意,卖主可以安心继续住在已售之屋里面。一位称职的美国房产经纪,应要求卖主提供期限,更

# 厨房装修必懂7重点！止滑、轨道门、抽拉水龙头很重要



厨房是家中风水的财库,更是掌管家人的脾胃。整修上要花更多的心思打点,细节更不能马虎,装修业者统计以下7点,在厨房装修上容易遇到的状况跟装修小技巧,搞懂才能让厨房使用起来顺手又顺心。

一、选择好清洁的橱柜门板

在挑选门板上,为了与室内装修有呼应,在颜色、材质有着不同的变化。但为了让厨房使用的时间更长久,建议挑选厨房的橱柜门板,尽量使用简单、不复杂、不雕花、光滑烤漆面、亚克力板,较易清洁,毕竟厨房是最多油烟的地方。

二、厨房的插座够多够用

由于管线需要隐藏,所以在装修前就必须考虑清楚放置的位置。在插座的安置上,也不是随意地摆放或有放就好,要装对位置好比说橱柜内、水槽下、防溅板(不靠近有水处)等,不仅在使用时方便,也不会造成在用户上碍手碍脚的问题。

三、水龙头可购买可延伸抽拉式的水龙头

厨房水槽可装抽拉式的水龙头,可方便清洗水槽及杯盘。假设装固定型的水龙头,在清洗流理台时,就有更多的不方便加上清洁困难度增加,建议可以在装修的时候加装。

四、厨房照明要够

在厨房不要安装气氛灯,因为在厨房工作的人,需要足够的照明,如切菜、料理鱼等都需要,以白色灯光为佳,还能装几盏感应灯,这样临时要到厨房才不会有危险的发生。

五、对的电器让厨房变天堂

厨房电器是最密集摆放于厨房的,有洗碗机、烘碗机、烤箱、水波炉、气炸锅、冰箱、果汁机等,挑选电器上,有方便打开的置纳空间再买,虽然插座够用,也不要让厨房变成隐形的危险地带。

六、厨房要有止滑的道具或选择防滑磁砖

汤汤水水的厨房,无论在洗碗、切菜、烹调时,都会不小心把水溅出,机动性高的厨房用户,忙进忙出的准备菜、出菜踩在沾了水的地板很可能一不小心就会滑倒,所以在止滑装修要细心且讲求安全,若没考虑防滑磁砖,建议可以铺上止滑脚踏垫。

七、厨房门可选择轨道式滑门

在厨房端出菜的那刻,轨道式滑门就尽到了安全的责任,因为不知道门后方是否刚好有人要进出,可能因此导致被撞倒的可能性,手里还端着热腾腾的菜。选择拉门还能节省空间,又美观。

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**

**纽约人寿** NEW YORK LIFE  
《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

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)

**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

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