

美国房屋产权保险,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,这将是一大笔损失。

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,所以查水表的人有时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数表,并且把这个读数表写进购房合同里。

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。

个人的那些疏失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。

美国房屋装修须守法 否则你要吃罚单

室内设计,是一种以居住在该空间的人为对象所从事的设计专业,需要工程技术上的知识,也需要艺术上的理论和技能。

泛指对室内建立的任何相关物件,包括:墙、窗户、窗帘、门、表面处理、材质、灯光、空调、水电、环境控制系统、视听设备、家具与装饰品的规划。

申请装修许可到底应该是屋主自己去申请,还是负责装修的专业装修队去申请呢?

有两种选择:

如果是自己会装修,而且自己会花一些装修的设计图提供给市政厅审查,那么就可以自己去申请装修许可;

但是如果完全不懂,就要找人包工程,就应由承包工程的人去申请。这样,责任的归属才会清楚;

如果您只是找个装修工人帮手,由您自己施工那就是您自己申请。

正规公司向来都是以自己名义申请执照许可,而非转他人或屋主申请。

也就是说如果屋主自己去申请装修许可,一旦装修出了问题就是屋主自己负责。

但是如果是由装修队申请,那么有什么问题是由装修队负责的。

室内装修涉及到需要申请装修许可的范围

室内装修只要是涉及到水电都是需要申请装修许可证。

很多人不知道这个规定,结果就会惹一些不必要的麻烦。

例如:有个人买了一栋房子,当时洗衣间是在一楼,他觉得占地方,就找了几个装修工人把洗衣间搬到地下室去。为了通风好他就在洗衣间旁边开了一个排气扇,结果邻居很不满意就把他们举报了。

市政厅的人过来一看,发现他们把洗衣房挪到了地下室,因为把洗衣间挪去地下室,既要把水管引下来,又要接电源,涉及到水电的改建,又没有申请装修许可证,就给他们开了一张罚单。

而且不仅仅是要交罚金而且还要将洗衣房拆除,就算想去再补一个装修许可都没有机会。

如果想要重新建,就还要再按照正常程序走一遍,申请许可证,把装修图纸交给市政厅,再装修,验收。

花了大价钱不说,而且还浪费时间。

那如果没有人举报他可能就没有问题是吧?很多人是不是就抱着这样的侥幸心理呢?

其实如果装修没有被发现或者举报,但是一旦因为装修不当导致房子漏水或者着火,保险公司都不会理赔的。

而且将来卖房子的时候发现和原来房屋的图纸不一样,也还是会被要求拆除的。

到底什么样算是涉及到水电?需要申请装修许可证?

换个水龙头,还有插座这样较小的项目不需要申请许可证。但是如果自己不是有十足的把握能够做好,就还是最好请人来做。一个小小水龙头有可能就让一栋房子变危房。

电也是一样的道理,一旦自己装插座没有装好,万一引发短路就会造成火灾。

很多家庭使用天然气,这个可能也属于有一定危险性的,那涉及到这部分的装修是不是也需要去申请?

但凡涉及到水电煤气的装修还都需要申报。

如果想要拆除一些墙板,超过四分之一就需要申报。很多人在这个问题上有误解,这个四分之一不是指整栋房子的四分之一,而是一面墙的四分之一。

尽管美国的这种墙是石膏板的,感觉好像拆除也很简单,但是毕竟这些墙板也是安装到房屋的木质结构上的,所以大面积拆除时如果处理不当,还是会影响房子。

地下室的装修有哪些事需要申请许可证呢?

地下室的装修需要注意的就是,一般地下室是没有卫生间,如果你打算在地下室里



装修一个卫生间,像这种设计到要把水管和下水引过去的装修是必须要申报的。

另外,地下室如果打算做个隔间这些装修也都需要申请。还有安装烟雾报警器也是需要申请的。

还有一点是很重要的,就是装修施工队的专业程度。

想在装修上省钱,一定不能省到雇佣装修队上,只有正规的装修人员才能保证装修的质量。

有些人为了省钱,随便找了几个工人过来拆,没有想到拆完找市政厅的人过来看。他们一检查,因为那些装修的人不够专业,结果在拆除墙板的时候把他们家房屋承重的房梁就给伤到了,影响了房梁,所以你必须更换新的房梁才能验收通过,就这样找装修队,购买材料加更换房梁又要花了三个月的时间。

浪费时间又浪费金钱,专业的装修队会比较了解房屋结构不会蛮拆,不会损伤房屋

结构,而且还会负责将拆除的垃圾拉走。

因为专业的装修公司有购买保险,所以出了问题会得到赔偿。相反那些不专业的装修队就无法达到这样的要求,而且装修出了问题也不负责。

如果整栋房子装修,是不是每一项装修都要去单独申请呢?

在申请施工许可时,市政府会根据图纸或者申请者所填写资料来计算费用!

例如:要申请者填写有哪些电方面的改建,根据施工多少来结算费用;再统一计算水工许可证费用,依此类推再给总数一次付清!

最后提醒各位读者,不管是室外还是室内装修,需要申请许可的装修还都是从居家安全角度去考量的。

毕竟装修的主要目的也是为了提高生活质量,所以为了装修得更舒心一定要做到安全装修不违规。

美国房产居然有这么多优势

近两年,很多中国房产投资者都把房产投资的目光转向了美利坚。不少人都进行了相关的美国房产投资,而你真正了解和知晓美国房产投资的优势吗?

优势1:美国房屋产权为私有制,永久产权

美国房产实行私有制,并且是永久产权。一经购买,包括房子和房子上方的天空和下方的土地全部永远属于自己。

优势2:美国房子价格不高,甚至低于中国

现今,美国所有房屋的平均中间价格可谓不高,也就是说,有一半的房产处于低价位之间。这个价格在中国很多城市来讲都显得那样平易近人。用同样的价格,在美国买到房子可以比中国大三倍以上。

优势3:美国房产市场处于投资的最佳时机

从美国几十年的房市来看,美国房价呈周期性变化,差不多每10-12年一个周期。经过了2006年一直到2012年初美国楼市的回跌,一直到现在,美国的房价处于平稳期,

懂得投资的人都可以看出,未来差不多5至6年美国房价会继续稳定上涨,美国房产正值最佳投资时机!

优势4:美国房产政策完善,法律环境健全,房屋产权受保障

美国的房地产法律经过了几十年的发展和完善,逐渐形成了相对完善和成熟的房产法律制度和市场。比如美国的房产信息是公开的,购房者可以去政府网站查看意向房产的全部详细信息。此外,美国政府会保护房屋拥有者的产权,并保障房产交易中买

卖双方的权益,总体上还是比较公平的。

而对于那些在未来有打算到美国定居的伙伴们,进行美国房产投资,也是为了日后做打算。当你真正移居到美利坚这个国家的时候,本身坐拥一套房产就会方便很多。同时,在你不打算在美利坚居住的这段时间里,可以在进行相关的美国房产投资,将房子出租出去,以赚取租赁费用,长期以此,也可以回收投资成本。还是应该抓住现在这样的一个有利的时机,进行相关的投资才是让你资本增值的好时机。