

美国买房合同解析「Contingency」是什么



房地产中的“偶然性”(contingency)是什么意思?

偶然性可以解释为正式房地产合同中的一个条款,它规定了买方或卖方必须满足的某些条件,才能继续合同的下一步。

几乎每份房地产合同都有 Contingency 事项。他们在保护买方和卖方。

如果不满足或有事项,可能会出现违约,交易可能无法完成。

有几种不同类型的房地产合同或有事项。

01 首先是抵押贷款意外事件。在美国买房时,有几个“偶发或特殊事件 Contingencies”经常在合同内提到并做准备(就是说万一这些情况发生了,买家是否有权中止合同,拿回定金 Deposit)。

(1) 如涉及贷款,银行要请估价师去对房子真实价值做综合性评估 Appraisal。万

一评估出来的房价甚至低于您想从银行拿到的贷款额,“偶发事件 contingency”就发生了。

比如您签合同购买 80 万的房子,打算贷款 70% 也就是向银行借 56 万。可是估价师对此房评估只值 70 万,那么银行就只贷给您 $70 \text{万} \times 70\% = 49 \text{万}$,意味着您需要再想办法自己增加首付 $56 - 49 = 7 \text{万}$ 。没这笔钱怎么办? 可以不买了并把原来 10% 的定金拿回来吗? 合同里有这项 Appraisal Contingency 就没问题。

(2) 努力几个星期后,贷款仍然没有获批,当然买不成了。合同里有这项 Financing Contingency 就没问题。

(3) 签了协议书/合同,请工程师做完房屋检查,却发现管道系统年久失修,或线路古老不胜负荷,或屋顶漏水严重,……等等。这时买家有三种选择:

1. 马上与屋主协商修理或折减房价做补偿;
2. 中止合同;
3. 不在乎,继续合同(不用奇怪,这种买家本来就打算把此宅夷为平地)。

如果由于白蚁损坏或线路故障等因素,订购了房屋检查,但房屋未通过,买方有权退出合同,并收回任何押金或保证金。

如果问题能够得到解决,买方可以要求进行维修。

如果卖方不同意,不可抗力不能消除,合同无效。

02 另一个常见的合同意外情况是允许出售买方目前的房子。

这将允许买家在购买新房子之前有一定的时间卖掉他或她现在的房子。

如果现在的房子卖不出去,合同将被取消,没有罚款。

这保护了买方免受不得不同时支付两笔抵押贷款的情况。

这种意外事故也保护了卖方。

如果卖方收到比第一个更有吸引力的第二个报价,卖方将能够接受新合同而不会面临罚款。

03 房地产合同中最常见的意外事件之一是 24 小时律师审查的意外事件。

一旦双方签署合同,买方的律师将有 24 小时的时间批准合同。

律师让买方放心,合同是合法的。

重要的是要记住,意外事项应该是合理的要求。你不想因为不合理的突发事件而失去卖家或买家。

与你的经纪密切合作,保持沟通。

在美国买房投资,遇到这些房子最好避开

在美国买房,无论是投资还是自住,大家都是想买到称心的房子。但房子总是有不完美的地方,所以看房绝对是决定我们买房成功的重要环节。

今天来说说,看房时,遇到哪些房子,买家应该尽量避免。

1. 房子本身的问题

不被房主爱护的房子

有的房主一看就不爱护房子,院子里长草,门窗上有发霉迹象,水池很脏等,这种房子要尽量远离。因为主人对房子的态度很关键。在看得见的地方都不愿意打理,那看不见的地方呢,等搬进去可能就会发现各种问题,但这时候就来不及了,之后每做一个维护都是钱。

有的房主对家很爱护,卫生干净,东西都摆放得井井有条,说明这个房子被维护得比较好,接手以后短时间内大概率不需要大维修。

社区里最贵的房子

社区里最贵的房子为什么不能买? 房子价格很高,却未必能以很高的租金出租,因此回报率低,再售时也很难卖到理想的价格。

建议选择社区中间价格甚至偏低的房子,尽量不要比整个社区 70% 的房子价高。周边房价多数比较高,就给房子带来比较大的增值空间,如果房子的保养维护,设备升级做的够好,再售时就可以卖到较好的价格。

2. 房子所在社区的问题

较差的社区环境

有的社区路况不好,坑坑洼洼,或者房子前的路有明显的破坏,可以预见不久的将来会有一大笔费用要交给政府用来修路。这种情况可能不太利于投资。

严苛的 HOA 管理条例

HOA 的管理条例一定不要忽视,美国有很多社区管理严格,对社区内的租房比例有严格的规定,如果你没有认真了解这些规定,房子买完了发现社区只允许 10% 的房子出租,想要出租房子还要排队,这就非常影响投资收益了。

3. 房子位置的问题

房子处于十字路口

美国很多房子建设在路边,但是如果房子处于路口,车来车往,很不安全。之前有新闻报道过,位于十字路口的一个房子连续



4 次被车撞,最近的一次差点害死房主的女儿。

所以我们建议尽量避免购买十字路口的房产。此外还要避免购买繁华路段以及高速公路旁的房子,尤其是有小孩的家庭,不必担心孩子在院里玩耍时会被撞到。除了安全考量外,不在这些地方购房也可以免受车辆噪音干扰。

除上述,美国默认房子门前的马路和人行道是由房主负责,也就是说,房子旁边有

两条马路经过,就要负责两条马路今后的维护费,如果因为你房子周围路上有问题,哪怕有人走过踢到小石子崴了脚,冬天因为地上有雪没扫干净而滑倒了,你也要负一定责任。所以为了给自己省事,远离路口。

最好的选择是路尽头的房子。

关于位置问题,买家还要考查的是,房子附近是否有高压电线、机场、垃圾场(垃圾填埋)等,这些都会在后影响房子的出售。

为什么在美国买房没有房产证



很多人第一次在美国买房,对于没有房产证这件事感到很惊讶。

其实,最基本的区别还是得从国家的物权所有制基础谈起。中国的立国之本是公有制,土地是国家和人民有;美国的立国之本是私有制,土地是个人的。

在中国,当我们买房之后,会领到政府颁发的房产证。该证件是证明证件持有者对房屋具有所有权的官方文件。同时,房产证还可以抵押给银行用于贷款,用于证明债权人对该物业的有条件拥有。

中国的房屋产权的移转在于登记而不是交付,房产证只是一个证明文件。即使丢了,只要在政府部门有登记,并不影响自己的产权。但是房产证依然是最重要的证明文件。“登记”是你产权转移的必要步骤,只有在公共记录上登记了,房子才是你的。

有点类似的是在美国买车,买家一般会得到官方签发的 Title,这就相当于一份所有权证。该所有权证 (title) 将随车的转让、变卖、赠与等一同进行,伴随车“终生”。

但在美国买房后,在所有交割文件中,却找不到 Title 文件。也就是说,没有一份文件来证明业主真正的“拥有”这个物业。这是为什么呢? 这与美国房地产市场长期的私有制度有关。

那如何确定买房后自己是房屋的屋主呢?

确认方式一:收到公证公司答复通知

公证公司在帮助买家卖家完成产权交易的时候会通知买卖双方:产权过户已经登记。这时就可以确定买方已经成为屋主。

买方向公证公司索要卖家签订的产权过户复印件。

产权过户书在县政府登记后公证公司会有复印件,买家想要确认自己对房产的合法拥有权可以向公证公司索要。

确认方式二:一个月后收到产权过户书复印件邮件

大概一个月后买家就会收到县政府寄的产权过户书复印件,上面会写明房产有卖家过户到买家名下,通过这个文件也可以确认过户完成。

确认方式三:过户一周后在网上查询

过户一周后就可以在房屋所在县县政府网站上免费查询到房产的信息。

以洛杉矶县为例,首先输入县政府网址: <https://www.lavote.net> 选择:“中文”,再点击“记录”之后选择:“房地产记录”进入下一个页面,选择:“申请房地产记录”。

有两种方式可以获得房产纪录,一种是在线申请,可以按照提示一步一步操作;另一种就是直接到县政府亲自申请。

虽然文章已经很全面的解释了关于美国房屋产权证怎么拿的知识,但是每个人可能会碰到不一样的问题,大家还是需要根据自身的情况去合理的对待,避免陷入误区。