

美国买房合同中 这十项内容很关键

不论何时何地在美国哪里买房,签订房产的合同都不可或缺的,同时也很重要,所以合同中的条款要逐一检查及确认,今天这篇以下注意事项是为在签合同同时帮你把关:时效,口说无凭,还有就是任何合约变更应以书面为主!这篇文章主要给小伙伴们罗列在美国买房签合同同时,有哪些关键的事项需要额外注意? 规避买房坑,记得要收藏!

1 整个合约变更以书面为主

购房的任何环节中,买房和卖方在协商议价或其它条款过程中的口头承诺,通常无法法律保障,切记要把这些口头承诺在合约中书写列出来。

2 买家付款的方式

付款方式,交易流程也有所不同。在合同中必须解释买主将怎么样付款。大部分的买主在事前付些“订金”。“第三方信托公司”EscrowHolder是指一间不受买主或卖主影响的中立公司,他们会为买主保管订金。在这一段里买主也可标明是否需要贷款(如果需要贷款,要贷多少金额),或者买主是否将其他已有款项购屋。

3 买卖完成与交屋

说明买主何时会搬进住屋,卖主何时应该迁出。如果目前仍有房客居住,则需注明现有房客将怎样安置,并可在该段注明买主何时可以取得钥匙。这些内容要标注清楚。

4 费用分担与支付

合同中应注明买主或卖方谁将付那些买卖房屋的手续费。例如:房地产附近的环境(房子是否位在容易发生地震、火灾和水灾的地区)报告费、产权保险费、代书公司手续费、地价税或其他政府费用。

5 房屋披露以及取消合约的权力

合同中应注明法律所规定卖方必须书面告知买主的一些事项。例如:房屋的油漆是否含铅,房子是否在地震带或是容易发生火灾和水灾的地区,和卖方所知房屋有问题的地方。一般来说,买方如果不喜欢任何一项声明,买主有数天的时间可以考虑取消合约,并取回全部的订金。

6 独立产权公寓/拟定报备声明

合同中应指出当房屋受到某些规定的管辖时,卖主必须提供买主额外的资料。

例如:如果房子是独立产权公寓或其他屋主共用游泳池或会议室等这类的已定条文约定。

7 影响房屋的状况

合同中应说明交屋时,房屋应是买主在签合同时的状态。卖主不需整修任何已经损坏的东西。

可是卖主必须要告诉买主任何卖主已知有损坏的部份,并应负责修复双方已签约后才损坏的任

何部份。这一段也提醒买主,买主有权“检验”欲购房屋。如果检查后有不满意的地方,买主可以取消合同,或者他或她可以要求卖主整修。虽然卖主不必修复全部的问题,如果买主提出要求后卖主拒绝整修,买主有权取消合同,并取回订金。

8 房屋修理

合同中应写明卖方如果同意负责修理,他们必须在交屋前完工,买主也有机会在交屋前检查,整修是否令买主满意。检视房屋若有损失时买主赔偿与卖主保障合同中应说明买主承诺万一买主或是买主雇用的检验人员损坏了房屋,买主需赔偿卖主的损失。

9 产权及所有权

合同中应为买家解释保障权益的一些情况。例如:卖主如果不拥有全部的产权,是否存在产权诉讼或是别人有权使用部份的地产(例如:邻居);这些情况都要看是否已经在合同中清楚明晰的列出来。

10 买主不能履约时的最大损失

合同中应说明如果买主没有足够的理由却取消合同,卖方可以告买主赔偿损失。

如果买主在这段文字前签名,然后买主假若无故取消合同,虽然卖方仍然可以告买主,但是一般来说,买主损失的最大金额就是所付的订金。



美国房源供应量大增35%! 房价涨幅终于冷却

美国现阶段房价虽然仍高于2023年同期,但部分热度已经可见消退;近日多份报告显示,房价增长正在缩小,而且由于春季市场的停滞,卖家开始让步。此外,房源供应量比去年同期大增了35%,也是房价涨幅减缓,更多买家愿意进入市场的重大原因。

根据房地产经纪公司莱坊[Redfin]数据显示,截至6月23日以前的4周内,美国典型房屋的售价首次自新冠疫情开始以来略低于其要价,约低0.3%。去年同期,典型房屋的售价与要价相等;而两年前,典型房屋的售价约高于要价2%。

不过这一改变不代表房价转向崩溃,5月份,仍有将近三分之二的房屋售价超过要价,但这是自2020年6月以来的最低比例。虽然大多数卖家仍以高于去年同期类似房屋的价格上市,但一些卖家坦承,他们没办法开到那样的价格。

与此同时,抵押贷款利率依然居高不下,(Mortgage News

Daily)数据显示,30年期固定抵押贷款的平均利率连续第三个月略高于7%。

备受关注的S&P Case-Shiller指数显示,4月房价较2023年4月上涨6.3%。5月的房价延续了这一趋势。房价现在比2020年初高出47%,中位售价是中位家庭收入的五倍。

[ICE Mortgage Technology]房价数据显示,5月的房价年增长从4月的5.3%降至4.6%,这是七个月以来的最低增长率。

供应量开始增加,导致价格降温,根据Realtor.com的数据,目前的总在售房源比去年同期增加了35%。但即便在最近的库存量仍比疫情前的典型水平低30%以上。

洛杉矶Redfin经纪人马尔杰(Marije Kruythoff)在一份新闻稿中说,「有些买家认为他们可以获得交易,因为他们听说市场冷却,而有些卖家认为无论房屋状况如何,每栋房屋都会以高价售出。实际上,一切都取决于房屋和地点。」

想在未来5年置产? 这是5个最佳美国城市

购买房产时除了考虑地理位置、经济机会、治安、物价、成长性、教育、气候,也得考虑房产增值的潜力。理财网站GoBankingRates整理出以下五个未来五年最值得考虑置产的城市。

加州河滨县(Riverside)

典型房价64万3521元,年涨幅8.6%

安全指数59.76、气候指数86.63、治安评级C-

整体评价:B-

该地区邻近几个主要城市,包括安那罕(Anaheim)、圣伯纳汀诺(San Bernardino)、洛杉矶及一部分圣地亚哥。它仍然保持着小镇社区的感觉,对家庭来说很有吸引力;再加上这座城市努力提升艺术、创新、商业发展等各方面,使其成为住商投资的黄金地段。

俄亥俄州新奥伯尼(New

Albany)

典型房价59万9251元,年涨幅7.9%

哥伦布大都会区安全指数50.66、气候指数71.29、治安评级B+

整体评价:A+

英特尔在新奥伯尼的新厂预计将带来超过三千个就业机会、200亿元投资,将推动技术和经济增长,迎来繁荣前景;加上当地财产税较低、学校系统优秀,使其成为长期投资的理想地点。

乔治亚州亚特兰大

典型房价39万9879元,同比涨幅2%

安全指数36.02、气候指数89.73、治安评级C-

整体评价:A

65.11、治安评级B-

整体评价:A-

亚特兰大是东南部经济重镇,除了大企业外还有许多科技创新都在创造就业机会、吸引人们迁入;其生活成本相对纽约、旧金山和洛杉矶等主要城市更加实惠,郊区不断发展且有许多优秀学校。

爱达荷州波夕市(Boise)

典型房价49万1295元,年涨幅4.8%

安全指数64.72、气候指数

典型房价44万6241元,年涨幅7%

安全指数49.22、气候指数79.66、治安评级B-

整体评价:B-

此地几个地点也十分有潜力,如押注市中心复兴的可选金斯顿(Kingston);喜欢户外活动、自然美景的可以考虑庄利文斯顿庄园(Livingston Manor),或是河滨小镇柯萨基(Coxsackie)。

全美1/10人口处于极端高温警报 加州这里53.3度

一波已在全美打破多项纪录的持久热浪今天继续肆虐,美西部分地区气温攀升至危险程度,在加州死谷(Death Valley)造成一名机车骑士丧命;美东地区也仍炎热潮湿。

美国国家气象局(NWS)气象学者杰克森(Bryan Jackson)说,气象局今天发布最高等级的「极端高温警报」,涵盖3600万人,相当于全美10%的人口。

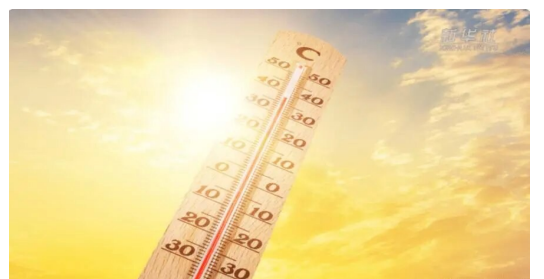
美西和太平洋西北地区(Pacific Northwest)数十个地点的高温已迫平甚至打破先前纪录。

官员说,加州东部的死谷国家公园昨天和今天记录到摄氏53.3度高温,一名游客昨天因暴露在高温下丧命,还有一人住院。

死谷国家公园透过声明表示,这两名游客隶属一个由6人组成的机车骑士团,他们原本打算在酷热中穿越恶水盆地(Badwater Basin)。

园方警告,酷热引发的不适和伤势会逐渐累积,可能在一天或数天内形成。

不过,不断攀升的气温并没有吓跑死谷游客。来自拉斯维加斯的金赛尔(Chris Kinsel)在游览恶水盆地时说,他与妻子通常在冬季来参观死谷国家



公园,这个时节的死谷还很温暖,但在7月来到这个地球上最热的地点之一是他的梦想。

他说:「在夏季来到死谷一直在我的人生愿望清单上。我大半辈子都想在夏天来这裡。」

在美西的俄勒冈州,摄氏37.8度以上的气温随处可见,当地也打破了多项纪录,例如赛勒姆(Salem)今天气温高达摄氏39.4度,刷新1960年的摄氏37.2度纪录。

预估近期将出现更多极端高温,例如死谷火炉溪(Furnace Creek)本週气温可能达到摄氏54.4度。

地球上的最高温正式纪录是1913年7月在死谷记录到的摄氏56.67度,但有些专家提出异议,认为真正的最高温纪录是2021年7月在死谷测得的摄氏54.4度。

