

独栋房屋保险费用飙升

飓风频发,美国房屋保险行业引关注

当地时间7日,美国国家飓风中心表示,飓风“米尔顿”已迅速增强为5级飓风,预计将于当地时间9日登陆佛罗里达州坦帕湾地区。飓风频发引发了人们对美国房屋保险行业的关注。受飓风“海伦妮”影响严重的地区,许多房主没有购买洪水保险。据美国房产数据公司估计,飓风“海伦妮”造成的未投保洪水损失高达200亿美元至300亿美元。

CNBC 蒋钰:飓风“海伦妮”刚走,现在“米尔顿”又将来袭。当地时间周一,美国佛罗里达州州长宣布该州的51个县进入紧急状态,并

警告称,佛罗里达州可能会实施2017年以来最大规模的人员疏散。

大约10天前,当地部分居民的房屋已经因为飓风“海伦妮”被毁,目前还在抢救财物和处理房屋积水,但马上他们可能又将面临新一轮撤离。

此次接踵而至的飓风也让人们开始关注美国的房屋保险问题。分析指出,由于保险费用高昂,加上洪水保险需要单独购买,许多受灾地区的居民缺乏足够的保险保障,这意味着他们可能需要自行承担高昂的房屋重建和修复费用。

美国USAA金融服务集团首席执行官韦恩·皮科克:我认为我们需要意识到有很多受灾严重地区的屋主购买的保险不足,甚至完全没有保险。

房产数据分析公司CoreLogic估计,飓风“海伦妮”将对几大严重受灾地区,包括佛罗里达州、北卡罗来纳州等地的屋主造成200亿美元至300亿美元的未投保洪水损失。而整体而言,“海伦妮”造成的洪水和风灾总损失大约为305亿美元到475亿美元。

业内人士接受CNBC采访时表示,相较于大约四年半以前,美国单

户型独栋房屋的保险费用已经上涨了大约52%。目前美国独栋房屋的屋主每月需要付出的保费已经十分高昂。

美国洲际交易所集团企业研究副总裁安迪·沃尔登:美国普通屋主平均每月需要花费大约181美元,但保费的地区差异很大,在一些容易受飓风影响的地区,比如新奥尔良州,每月的保费是大约500美元。

考虑到高昂的保险成本,当地一些房屋卖家主动降低了要价。有房产经纪人告诉美国新闻网站《商业内幕》称,在飓风“海伦妮”来

袭的第二天,有房主就主动将挂牌价下调了40%。

对于保险公司而言,频繁的自然灾害也增加了其面临巨额赔付的风险。当地时间周一,“米尔顿”将来袭的消息也导致美国多家保险公司,包括旅行家集团、好事达保险等股价出现下跌。分析指出,由于飓风频发,可能有一些保险商会撤离这些自然灾害风险较高的地区,当地屋主可选择的保险产品将减少,保险费用也可能继续上涨。

美国购房过户过程您都知道吗?

在美国贷款买房,你的产权来自他人,产权转移的过程称为过户。过户中最重要的文件是什么?获取该文件你需要准备什么?以及办理该文件的流程有哪些?

美国贷款买房中过户与契约的关系是什么?

在美国贷款买房你会涉及过户,过户是将产权从一个人转移到另一个人的过程,而契约(deed)正是证明产权从一个人转移到另一个人的正式法律文件。因此,契约有时被称为财产转移的载体。在美国贷款买房,契约用于确认财产所有权,它必须由买方和卖方双方签署。

美国贷款买房中获得契约的流程有哪些?

美国贷款买房过程中获得契约需要卖方和买方共同努力,当然,你在美国贷款买房也可以委托产权公司获得契约以获取所有权。具体的流程包括:

起草契约

1.决定契约类型

卖方的所有权形式和房产出售方式决定卖方转让财产的契约类型。同时,不同的契约类型给予你在美国贷款买房,作为买房的保护程度也会不同。

美国贷款买房中,契约类型大致有四种,其中一般担保契约和放弃索偿契约比较普遍。

一般担保契约

美国贷款买房中,一般担保契约通常被认为是转让不动产最常见的方式。通过提供一般担保契约,卖方可以肯定地声明财产不存在债务或留置权。这个概念可能会让一些房主感到困惑,因为他们在家中拥有抵押贷款。但是,当卖方出售自己的房产时,卖方的抵押贷款通常会以出售所得收益支付,甚至可能转移到卖方购买的新房产。该契约担保不仅适用于卖方,而且适用于涉及

该特定财产所有权链的所有个人或实体。因此,一般担保契约是你在美国贷款买房对抗所有权缺陷的最佳保障。如果可能的话,你在美国贷款买房最好努力在房地产交易中获得这种类型的契约。

放弃索偿契约

不幸的是,美国贷款买房中,并不是所有的财产都可以通过一般担保契约转让。产权转让常常存在许多未知因素。使用放弃索偿契约的卖方不能保证拥有的产权是有效的和可销售的。这意味着交易只转让卖方拥有的财产的权益。在大多数情况下,业主对该物业拥有有效的的所有权权益,但仍不愿提供一般担保契约往往是转移财产的最快方式。因为它本质上在避免完全解决潜在的产权缺陷。许多产权保险公司不愿意提供放弃索偿契约所表达的与不动产相关的产权保险。因此放弃索偿契约通常用于在家人之间或亲密朋友之间转移财产。

2.获取需要的契约表格

美国贷款买房中,办理契约文件者可以通过律师协会或你所在地区政府办公室获取空白契约表格。

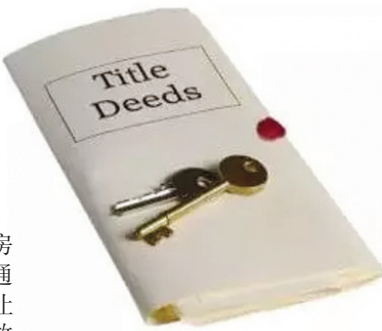
契约主要包含以下信息,卖方和在美贷款买房者可以提前准备:

对涉及财产进行法定描述。卖方转让财产,需要对财产进行法律描述,这些信息卖方可以在自己的记录契约中找到。

设保人”与“受让人”,即卖方与在美贷款买房者的签名,任何在契约上签名的人都需要身份证明。

关于在美贷款买房者正在获得财产所有权的信息。如果卖方将该物业转让给多人,则必须指定受让人如何持有该物业。

执行契约



1.请律师查看契约

美国贷款买房中,起草的契约最好在执行之前展示给律师。律师可以查看契约并确保没有遗漏任何东西。卖方或在美贷款买房者可以致电当地律师协会并要求推荐,以获得转介给房地产律师的推荐信。

2.寻找见证人

在美国贷款买房,一些州要求有见证人见证房地产的转让,其他州不要求见证人见证。

3.访问公证人

美国贷款买房中,卖方必须签署契约,如果该财产由多人拥有,则所有拥有人必须签署该契约,卖方的签名都必须公证。在公证人面前签字可以获得公证文件。不过,卖方和在美贷款买房者都必须向公证人出示足够的个人身份证明,如有效的驾驶执照或护照。

大多数法院,镇政府和大型银行都可以找到公证人。在美国公证协会网站也可以找到公证人。

记录契约

1.找到办理记录契约的地点

每次财产转移都会以公开的方式进行记录,通常记录在贷款买房者所在地区的县记录员办公室或法院,以使契约在大多数州都具有完全约束力。

2.要求记录契约

把你的契约交给工作人员并告之你要记录契约。

3.支付转让税

在美国,必须支付“转让税”实现转让土地。税款通常根据转让金额计算。

每个州都有自己支付转让税的规则。在一些州,例如缅因州,税款在设保人和受让人之间平分,而其他州,如纽约,由“设保人”(卖方)支付税款。

4.等待收到记录契约

通常需要四到八周才能记录契约并将契约副本通过邮件发送给在美贷款买房者。到时,在美贷款买房者就会拥有房地产的所有权。

美国房贷利率连跌八周创纪录 再融资热潮又起

随着美国借贷成本降至两年来的最低水平,再融资抵押贷款申请连续第二周激增,显示出房地产市场需求的不断增长和稳定。美国抵押贷款银行家协会(MBA)公布的数据显示,再融资指数跃升20.3%,而30年期固定抵押贷款利率下降至6.13%,连续第八周下跌。

美国抵押贷款银行家协会的数据显示,截至9月20日的一周内,美国的抵押贷款再融资活动激增,再融资指数达到自4月以来的最高点。30年期固定抵押贷款利率下降了2个基点至6.13%,这是自2018-2019年以来的最长连续下跌周期。这一趋势推动了购房申请指数上涨1.4%,达到2月初以来的最高水平,且连续第五

周上涨,表明房地产市场的需求正在增长并逐渐稳固。

尽管如此,住房融资成本可能开始趋于稳定。10年期美国国债收益率在上周小幅上升,因为交易员们对美联储在11月的降息幅度和未来降息路径进行了讨论。此外,继前两周的大幅下跌之后,15年期和5年期可调利率抵押贷款的平均合同利率在上周有所回升。

MBA的调查自1990年以来每周进行一次,涵盖了美国75%以上的零售住宅抵押贷款申请,采用来自抵押贷款银行家、商业银行和储蓄机构的反馈。这些数据为市场提供了对当前抵押贷款趋势的重要洞察。



投资美国房产 这三条法律问题需要了解

对于所要购买的不动产区分不同情况,中国投资人应确认相关的物业财产范围和产权情况。例如,如果购买的是商场或酒店,所需要确认的财产范围不仅包括相关土地和地上建筑,还应包括建筑内的设备设施、与该商业物业经营相关的证照、客户名单等商业秘密、测绘图纸或其他无形资产。如果购买的土地用于开发,则可以要求卖方给予必要的可研调查期,以便对土地相关情况作更详尽的调查,以确定是否适合合作符合相关目的的商业开发。

2.产权调查

中国投资人应对所要购买的不动产进行相关的产权调查,确认是否存在产权瑕疵。产权调查可由产权调查公司进行,通过搜集当地政府备案的相关房

地产公开信息,包括房地产历次交易的产权变更记录是否连续完整,是否存在抵押权、地役权或其他产权瑕疵,是否附有相关债务或者欠缴税费等,最终形成相关地产的产权调查报告,罗列相关发现的产权瑕疵或其他问题。上述发现的问题应由卖方在交割转让前予以解决。另外一个解决方案是,中国投资人可以购买不动产产权相关的保险,一旦发生在产权调查中未发现的产权瑕疵,可以要求由保险公司进行相关理赔。

3.物业检查

中国投资人应聘请专业人员对所购买的不动产进行仔细的检查,包括物业建筑结构、管道设施、供冷供热供电供水系统、是否存在环境风险(例如石棉、白蚁、管道泄漏等)。

