

美国房产交易产权公司是做什么的？美国产权公司的6项服务



美国房地产行业，“产权”是指对财产的合法所有权。大多数情况下，持有房契的人也拥有产权，被认为是房子的合法所有人。

在美国完成房产交易，您的经纪人可能会帮助预约一家产权公司。那么，美国房产交易产权公司是做什么的？

1 房屋产权调查当买卖双方达成销售协议，立刻转至产权公司，并执行后续的房屋产权调查工作。在这一过程中，产权公司将调查所有可能妨碍买方合法拥有财产的事项。产权公司通过产权保险单为购房者提供保护，以确保买家不会继承不必要的问题，如美国

房产留置权，索赔，或前房主欠缴的税款。

2 联合物业调查与此同时，产权公司可能会要求第三方物业服务商对房产进行调查。调查的目的旨在界定住宅所在地块的边界，它还决定了房屋是否符合这些界限，或者是否有任何可能侵占新买家所有权的权利。

3 出具产权报告完成以上两项服务后，美国产权公司将出具一份产权报告，详细说明产权调查的结果，并告知新买家在房屋产权过户之前需要解决的所有问题。

4 出具产权保险单房屋所有权调查过程发现的任何问题得到解

决后，产权公司出具一份产权保险单。这份保单对新买家的法律保护作用非常之大，可免受产权纠纷造成的经济损失。

5 资金托管产权公司在美国房地产交易中扮演中立的第三方角色，可负责房屋买卖之间的资金托管。一般来说，主要负责保管买家的购房定金款项，直到交易关闭。除此以外，任何需要协商的房屋维修资金，产权公司也可以代管这些资金。

6 交易监督美国产权公司为买卖双方提供了便利的结算服务，体现在确保所有的文件已经签署，监督购房资金已经正确支付。

年轻人买不起房！ 美国购房平均年龄跃升至56岁

自2023年7月以来，美国购房者的平均年龄已经增加了6岁。这再次表明，由于购房成本不断上升，年轻人正在被挤出市场。

全美房地产经纪协会(National Association of Realtors)周一发布的年度市场状况报告显示，目前购房者的平均年龄为56岁，高于2023年的49岁。这是历史最高水平，在2010年代初这一数字为40岁出头。

与此同时，首次购房者的平均年龄也从35岁上升至38岁，而截至2024年7月，首次购房者在所有购房者中所占的比例从32%下降至24%。这是自1981年NAR开始跟踪该指标以来的最低百分比。

麻萨诸塞州Rockland Trust高级副总裁兼住宅贷款主管Bob Driscoll表示，在我从事抵押贷款业务的二十年里，我从未见过千禧一代买房如此困难的时期，这

在很大程度上是由于购房成本的上升。根据NAR的数据，当前美国房屋中位价为435,000美元，自2020年以来上涨了39%，而同期30年期固定抵押贷款平均利率上涨了一倍多，达到6%以上。

高昂的购房成本对年轻购房者来说尤其具有挑战性，因为许多人在职业生涯初期努力攒下首付，同时还要应付学生贷款债务、高昂的房租和较低的工资。Bob指出，年轻人在购房过程中的最

大障碍是攒够首付款。

NAR的数据显示，一套售价435,000美元的房屋，首付18%(即买家首付的中位数百分比)需要78,300美元。根据美国人口普查局的数据，这是一笔不小的开支，几乎与美国家庭年收入中位数(80,610美元)相当。

研究发现，年轻的购房者也在与更富有的全现金购房者竞争，后者在过去一年中的购房比例从20%增加到了26%。

数据显示，四分之一的首次购房者依靠亲戚或朋友的赠予或贷款来支付首付，这或许并不令人意外。特许金融分析师、Marina Wealth Advisors负责人Noah Damsky表示，年轻一代买房的成本实在是太高了，在没有超高收入的情况下，存下首付可能非常困难。中等收入仅能满足基本生活必需品，这就是为什么高收入或现有财富对于成为房主至关重要。

房租太高！ 美国这8个城市的居民正搬迁至其他地区...

根据美国银行研究所(Bank of America Institute)10月份的报告，租金上涨正迫使全美各地的人们搬去更便宜的地区。

该报告根据美国银行一组在2020年第四季度至2024年第三季度期间，每个季度都开设了消费者支票、储蓄、信贷和/或其他投资账户的客户的的数据，确定了人们为了降低租金而搬离的前8大城市。报告称，固定样本量约为4500万名客户。

报告指出，租客们正从房价较高的西部和东北部城镇搬到房价较低的南部和中西部地区，这一趋势始于2019大流行之初，并持续至今。纽约、波士顿、旧金山、圣荷西和洛杉矶等大城市的居民净流出规模最大。美国银行研究所的经济学家Joe Wadford在接受CNBC采访时表示，消费者宁愿收拾行囊也不愿支付更高的房租，这可能产生两种结果，第一种是搬去一个生活成本较低的城市，第二种是越来越多的人为了省钱，选择在同一个城市降级以求稳妥。

报告发现，第二种情况在高收入家庭中尤其明显。

以下是人们为了更便宜的租金而搬家的前8个城市：

1. 俄亥俄州克利夫兰
2. 印第安纳州印第安纳波利斯
3. 内华达州拉斯维加斯
4. 俄亥俄州哥伦布市
5. 佛罗里达州杰克逊维尔
6. 德克萨斯州奥斯
7. 亚利桑那州凤凰城
8. 田纳西州纳什维尔

俄亥俄州有两个城市进入了该榜单前8名。根据Zillow的数据，俄亥俄州的租金中位数为1300美元，比全美平均水平(2050美元)低750美元。

克利夫兰是美国租金上涨最快的城市之一，自去年夏天以来增加了7.2%。另外在俄亥俄州最大的城市中，哥伦布的平均租金最高，为1559美元。Zillow的数据显示，这比去年增长了4.7%，比克利夫兰高出7.7%。

哥伦布是俄亥俄州的首府，也是俄亥俄州立大学和标志性的俄亥俄体育场的所在地。与此同时，它还是Wendy's连锁餐厅的诞生地。



房价飙升300%! 美国一小镇房市火爆， 来不及挂牌就抢购一空



美国新泽西州一个迷人的海滨小镇已成为最热门的居住地之一：马盖特(Margate)是泽西海岸的经典旅游目的地，以其绵长的沙滩而闻名，过去五年来，这里的房价几乎上涨了两倍。

目前马盖特房屋售价平均超过210万美元，反映出这个夏季度假胜地对于豪宅买家的吸引力日益增强。

根据Intercontinental Exchange的数据，这比2019年的平均售价(525,000美元)增长了四倍，即近300%。

《费城商业杂志(Philadelphia Business Journal)》的最新排名显示，这个人口仅有5,000人的高档小镇现在已成为美国第三大热门豪宅市场。该排名不仅强调高房价，还强调了发展势头，重点关注销售和价格加速上涨的市场，从而列出豪宅市场正在升温的地区。研究人员调查了那些平均售价超过200万美元，且7月至9月三个月内有超过10笔交易的城镇。

新泽西州马盖特位居第三，排在沿海精英城镇科德角奥斯特维尔(Osterville)和佛罗里达州萨拉索塔(Sarasota)之后。数据显示，7月至9月期间，马盖特的房屋平均售价比2023年同期高出64%。

当地房地产经纪人Vincent Novelli表示，疫情暴发后的几年里，房价的高企很大程度上是库存低、需求高的结果。在新冠疫情之前，该镇通常有大约160到170套房屋在售。但现在，同时列出60条房源的情况很少见，我们一直维持在这个非常低的水平。

Vincent解释称，当前房屋需求尤其高涨，以至于房子通常来不及在公开挂牌平台上出售就被抢购一空。尽管库存低意味着销量与疫情之前相比有所下降，但买家现在拥有更大的预算，并准备好了应对不断上涨的价格。

报告显示，排名前五的还有南加州纽波特海岸(Newport Coast)(平均售价接近1,000万美元)，以及康涅狄格州的南港(Southport)。