

美国房产交易中 你要了解的八个重要角色

美国是法制完善的私有制社会,表现在房地产方面,相关法律清晰严格,产权明确,操作透明。稍微了解美国的人都知道,在美国买房需要委托经纪人,然而,除了经纪人,还有哪些必须了解的角色呢?

1. 买方经纪人

美国的房产经纪人需要有政府颁发的经纪人执照才可以上岗,这是最基本的要求。买方经纪人的责任是忠实依照买方的要求,代表买方寻找合适的房产、协调交易中的各个环节,包括协助安排与购买房地产相关的所有事项,与交易涉及的所有人士谈判或协调处理交易事务。面对海外客户,经纪人需要承担更多工作,比如帮助不熟悉美国的客户了解美国,确定置业城市和房型等。通常情况下,当交易成功达成时,买方经纪人从卖方获得佣金。

2. 卖方经纪人

同样的,卖方经纪人也需要有经纪人执照,其职责是忠实依照卖方的要求,代表卖方的利益,负责找买家和协调交易中的各个环节。简单说,美国房产的交易,不是买方和卖方的沟通,是代表双方利益的经纪人在沟通和谈判。通常情况下,买方经纪人接触不到卖



方,卖方经纪人也接触不到买方,不过双方经纪人的佣金都是由卖方支付。

3. 第三方托管公司 Escrow

第三方托管公司 Escrow 是第三方服务公司,透过它以公正的第三方立场代表买方和卖方保管法律文件和资金,并根据买方和卖方的协商结果进行分配。当买卖双方确定购买意向,签订合同后,买方交定金,准备房屋检查,卖方提供房屋相关资料,当双方确定交易继续,买方需要把尾款提供给第三

方托管公司 Escrow,由第三方托管公司 Escrow 按照合同协商的结果把房屋所有税款和债务结算清楚,支付双方经纪人佣金,再将剩余转给卖方。

第三方托管公司 Escrow 是房产交易中的重要角色,站在第三方角度监督交易过程,保障双方权益,不会偏向买方或者卖方,确保交易过程顺畅。

4. 房屋检验师

房屋检验师是一个专业的工作,也需要有政府颁发的房屋建筑

检验师的执照才可上岗。这个角色也属于独立第三方,应买方或者贷款机构的要求,对房屋各项设施的质量,是否符合政府指标等进行检验。二手房的房屋检验必不可少,主要是要确定房屋是否与卖方描述一致,发现问题可以与卖家协商维修或者降低房款等,如发现严重问题,买家也有权无责任取消合同。

5. 房产价值评估师

同样是专业工作,房产价值评估师需要有政府颁发的房产评估师执照才可上岗。同属独立第三方,由买方雇佣或银行贷款部门要求,负责提供专业的房产价值报告。因为这个角色可以影响交易谈判和银行贷款的发放,政府一直在加强对这个行业的规范,最大限度排除交易的各方对评估师的影响,从而确保价值评估的客观性。

6. 贷款银行和贷款经纪人

贷款银行和贷款经纪人,负责调查申请人的财务与信用状况,并为申请人提供购房贷款。贷款涉及到信用调查,美国的信用调查从信用卡公司、银行贷款部门和其它相关公司或机构收集人们的借款与还债等信用记录,使用不同的评分模型,给予信用分数。美国人非

常重视信用分数,因为贷款机构根据这些分数判断他们的还债意愿,从而也决定银行是否愿意放款,以及贷款的具体条款。

7. 产权公司

买房最担心产权问题,一旦房屋产生产权上的问题,买和卖都是难题。产权保险把风险有效转移,目的是保障产权绝对清楚,它也确保产权方面意外事故发生后的赔偿,包含了所有重新恢复拥有产权所需要的法律费用,有了产权保险,买方就可以高枕无忧。因为专业机构介入,在美国一般不会出现一房两卖、产权不清晰等情况。

8. 保险公司

现金购房的情况下,法律不要求一定购买房屋保险,但为了保证资产不受损失,发生意外有保障,建议购买。如果是贷款买房,银行要求你一定要购买房屋保险,否则不会提供贷款。在购买房屋保险时,你要告诉保险公司房子的用途是出租还是自住,如果是自住,保险公司会加上屋内私人财产的保险。也有一些险种,可以在租客在室内发生意外时,或家中宠物咬伤别人时给予赔付,详情可咨询保险公司。

马斯克正式从洛杉矶房主变成租客 疫情下美国贫富差距继续扩大

特斯拉CEO埃隆·马斯克现在正式从洛杉矶的房主变成了租客,在上周将名下四所豪宅移交给了房地产开发商兼设计师 Ardie Tavangarian 旗下一家公司,完成了今年7月宣布的这笔价值6250万美元的交易。

2020年开始时,马斯克拥有洛杉矶高级住宅区 Bel Air 的六所豪宅,但今年5月他宣布将“出售所有有形资产,不再拥有房子。”当网友问他原因时,他表示是为了“自由”,称自己“不需要现金,财富只会把你压垮。”

具体可戳:《马斯克再挂牌售加州5处房产,要价1亿美元!》

今年6月,他将其中最大的一所豪宅以2900万美元的价格出售给了中国亿万富豪丁磊,10月份又将第二所豪宅,好莱坞已故影星吉恩·怀尔德(Gene Wilder)的故居卖给了怀尔德的侄子。

上周,马斯克完成了剩余四所豪宅的出售。这四所豪宅是他在2015年至2019年间购买的,总价为5500万美元,后来又投入大笔资金进行装修和改造,如果计入这些支出,6250万美元的售价并没有让他

赚多少钱。

不过,马斯克还没有完全兑现出售所有房产的承诺。他仍然在富裕的硅谷小镇希尔斯伯勒(Hillsborough)拥有一处47英亩的房产,这是他2017年以2340万美元买下的。

在出售掉洛杉矶所有房产后,马斯克现在住在哪儿呢?

据悉,这位有6个孩子的49岁父亲正在该地区一些最奢华的地区寻找豪宅租住。他参观过的其中一处房产是位于洛杉矶西区太平洋帕利塞德斯(Pacific Palisades)的一所山顶豪宅,最近挂牌出租,月租金高达35万美元(约合人民币31.5万元)。也许是巧合,那处房产属于Ardie Tavangarian名下。

新冠疫情期间美国富人愈富,贫富差距继续扩大

对于每小时收入不足20美元的普通美国人来说,失业阴影仍挥之不去,但富人却在新冠疫情期间变得越来越富有。

具体来说,由于美股在疫情期间表现强劲,美国亿万富翁的净资产大幅反弹。

自3月份市场触底至今,上图

榜单中的美国亿万富翁平均增加了57%的财富,这比标普500指数同期的整体涨幅高出约10个百分点。

其中,特斯拉CEO埃隆·马斯克(Elon Musk)在新冠疫情实现了最高的净资产增幅,净资产增加了1290亿美元,增幅高达523%。

特斯拉的市值在整个2020年都在飞涨,马斯克旗下太空探索公司SpaceX在私人航天业取得了巨大的进步之后长期估值则翻了一番。

亚马逊CEO杰夫·贝佐斯(Jeff Bezos)的净资产增长排名第二,增加了740亿美元。考虑到亚马逊股价自2020年初以来已经上涨了69%,这已不足为奇。

但亚马逊并不是唯一一个受益于电子商务市场加速发展的公司。

耐克等其他零售商今年的在线销售也取得了显著增长。

最后,增加财富的不仅仅是上述榜单上的美国亿万富翁。实际上,在新冠疫情期间,全球亿万富翁的财富平均增加了27%,其中科技和医疗保健领域的财富增长尤为强劲。

华盛顿州和加州城市楼市 竞争力位居全美前列

美国房地产公司最新一份报告显示,美国楼市竞争力最高的十个城市中有八个来自华盛顿州和加利福尼亚州,主要原因在于越来越多的买家考虑迁居房价更划算的都会区。

华盛顿州塔科马都会区的斯潘那维(Spanaway)摘得2020年最具竞争力城市的桂冠。数据显示,该地区约65%的房屋以高于要价的价格售出,住宅价格较2019年同期大涨20.8%。此外,普通房屋平均挂牌五天便能签约售出,比去年同期缩短13天,销售价格中位数为38万8500美元。与2019年相比,住房供应下降32.7%。

当地经纪人Ellen Campion说:“我在斯潘那维生活了33年,从未见过楼市如此火热。大多数房源能同时获得多份报价,几乎刚上市就被买走。”他补充道,“该地区具备良好的社区规划、完善的配套设施、相对划算的价格和开阔的空间。”

根据报告,附近的莱西(Lacey)和塔科马市并列成为最具竞争力市场的第二位。

在莱西,普通住房平均挂牌五天便能找到买主,较2019年减少六天,约72%的房屋以高于要价的价格售出。塔科马约62%的住房以高于要价的价格售出,平均挂牌时间为六天,与去年同期相比缩短12天。两个地区的销售价格中位数分别为39万5400美元和39万2000美元。

根据报告,密歇根州大急流城外(Grand Rapids)的怀俄明市也排名第二。该地区66.7%的房屋以高于要价的价格售出,平均挂牌时间为六天,较去年同期缩短两天。2020年,住宅价格同比上涨13.8%至18万1000美元,住房供应下降17.1%。

加州奥克兰附近的两个郊区城市也榜上有名。数据显示,在普莱森特希尔(Pleasant Hill),61%的房屋以高于要价的价格成交,平均挂牌天数为13天。圣利安卓(San Leandro)约82.6%的房屋以高于价格的价格成交,平均挂牌天数同样为13天。两个地区的销售价格中位数分别为84万1500美元和76万5000美元。

缅因州南波特兰(South Portland)是唯一跻身榜单的东海岸城市。该地区55.6%的房屋以高于要价的价格售出,平均挂牌时间为七天,比2019年缩短10天。2020年,销售价格中位数为35万美元,同比上涨7.7%。住房供应较去年同期骤降55.1%。

报告根据平均挂牌天数、售价和挂牌价比率、以高于挂牌价成交的房屋占比等因素来衡量每个城市的市场竞争力,即购房难度。该报告并未按价位对房屋进行分类。

根据另一份报告,截至12月20日的四周内,全美房屋售价中位数为32万714美元,较去年同期上涨14%。这一数据覆盖了美国400多个都会区。

与此同时,未决房屋销售较去年同期激增34%,新挂牌房源同比增加12%,但待售房源总量较2019年同期下降31%,创历史最低水平。

首席经济学家里尔·费尔韦瑟(Daryl Fairweather)在报告中称,“我们预测,新的一年将有更多新房源挂牌上市,但可能很快就会被抢购一空。如果你是一位准买家,现在正是着手准备预批按揭贷款和考虑首选购房要素的好时机。如此一来,当你的理想房源出现时,你就能迅速采取行动。”

