

美国房地产交易合同与附带条款实战指南

美国住房交易市场拥有极为健全的制度体系,这一点在住房买卖合同中体现得尤为突出。对买家而言,签订购房合同时务必逐字逐句梳理并确认所有条款——一份权责界定清晰、交易流程明确的合同,是保障房产交易安全的核心前提。签约阶段,需重点关注以下关键内容:

一、购房合同核心关注要点

1. 严守时效原则,所有合约细节均需以书面形式固定,避免口头承诺引发后续纠纷;

2. 明确买家的付款节点与支付方式,包括首付款、尾款的支付时间及转账、支票等具体方式;

3. 敲定产权过户与房屋交付的具体时间,确保两项流程衔接顺畅;

4. 细化各项费用的分担规则与支付细节,明确交易双方各自承担的费用类别及支付时限;

5. 熟知法定报备声明要求及合约取消权的行使条件,避免因不了解权利而错失保障机会;

6. 针对独立产权公寓或拟定开发的房产单位,需确认对应的开发报备声明文件是否完备;

7. 明确房屋是否存在需要整修的部位,以及整修责任归属、整修

标准和完成时限等具体处理方案;

8. 约定买家未能履行合约时的损失赔偿方式,包括违约金金额、押金处理等核心内容;

9. 确定交易双方产生分歧时的解决途径,是通过协商、仲裁还是诉讼解决;

10. 厘清当年房地产税等相关费用的分摊比例,根据交易完成时间明确双方各自承担的份额。

二、美国房产交易中的“附带条款”解析

1. 为何需要使用“附带条款”?

附带条款(Contingency)是买家在不损失押金的前提下,合法退出购房交易的关键手段。当前美国整体房地产市场活跃度较高,多个地区频繁出现房产竞价场景,购房者面临较大竞争压力,谈判时的议价筹码相对有限。若买家对某套房产心仪但存在顾虑,不愿直接锁定交易,附带条款便可发挥重要作用。不过需要注意,在卖方主导的市场环境中,房东往往拥有更多买家选择权,若买家的出价未达房东预期,或附带条款过于苛刻,房东可能会放弃该报价而选择其他买家。

2. 附带条款能为买家提供哪些保障?

附带条款的核心逻辑是“买家承诺购房,但需先满足特定条件”,具体可提供以下几方面保障:

房屋检查保障:买家可对房屋进行全面检查,若发现问题可与卖家协商维修,或要求降低售价以弥补维修损失;

房价评估保障:确保房屋评估价值不低于买家出价,因为贷款机构会以评估价值为核心依据审批贷款额度,避免因评估价过低导致贷款不足;

现有房产出售保障:允许买家在完成本次购房交易前,先将自己现有的房产售出,避免陷入“一房未售、一房已购”的资金周转困境;

贷款获批保障:确保买家能够获得所需的全额抵押贷款,避免因贷款未获批而无法履行购房合约。

这些保障条款本质上是买家规避交易风险,确保购入的房产安全宜居且具备充足的资金支付能力。但从卖家角度而言,附带条款可能延长交易周期,增加潜在的维修成本,甚至可能因买家未满足条件导致交易失败。因此,买家在使用附带条款时需谨慎考量,建议与专业房产中介充分沟通,选择最契合市场情况的条款方案。

3. 房东可能提出的“附加条件”



在房产交易中,不仅买家可提出附带条款,房东也可能根据自身需求设定“附加条件”,常见情形包括:要求买家允许房东在交易完成后继续租赁该房屋一段时间,直至房东找到新的居住房产;或要求买家承担房屋所安装太阳能电池板的租金费用,或承接相关贷款债务。此外,房东还可能运用“踢除条款”(Kick-Out Clause),即即便接受了买家的报价,仍可继续挂牌出售房产,若出现更优报价(如出

价更高、无附带条件的报价),房东有权剔除已接受的报价,转而与新买家签约。

针对房东提出附加条件的交易,买家务必与房产经纪人深入沟通,全面评估这些条件对自身购房计划的影响,例如额外的租金成本是否在预算范围内、太阳能电池板的相关债务是否存在潜在风险等。若最终无法满足房东提出的附加条件,可能导致交易失败,因此前期的评估与沟通至关重要。

如何选择合适的房屋面积? 必须考虑的五大要素



买房是一个重大的决定,涉及到许多需要仔细考虑的因素。在房屋面积和价格之外,房屋的布局、空间利用率以及每平方英尺的单价都是影响居住体验的重要因素。本文将从这几个方面为大家详细解析,帮助购房者做出更加明智的选择。

房屋空间的利用率如何

无论房屋面积大小,合理的空间利用率是提高居住舒适度的关键。理想的房屋格局应该让人们常活动的空间如客厅、书房、厨房和卧室占据较大比例。购房时,应仔细查看房屋的平面设计图,了解整体布局。如果发现大面积的走廊或其他无效空间,务必进行实地考察确认实际情况,以免影响居住体验。

房屋的格局如何

即使房屋面积较大,格局的优劣仍然至关重要。不合理的格局可能让人感到局促不适。宽敞明亮且方正的格局是最佳选择,易于布置和协调,居住起来更为舒适。客厅、餐厅、厨房、卧室和卫生间等功能性房间应有充足的采光和通风,以避免潮湿和闷热的问题。然而,这种设计可能会增加住宅的能

源消耗,因为散热效果提升。每平方英尺的单价是否存在误导

在购房过程中,每平方英尺的单价是一个重要的参考指标,但有时可能会存在误导。例如,某些房产的总面积中可能包含一些无效空间,如地下室的无窗房间或有结构柱子的房间。这些空间在实际使用中可能非常有限,但会被开发算入总面积,使得每平方英尺的单价看起来更具吸引力。购房者应实地查看房产,确保空间的实际效用与宣传一致。

房屋的功能配置是否合理

近年来,建筑师们致力于改变房屋格局,以满足不同年龄段购房者的需求。开放式厨房、客厅和餐厅的三重功能设计尤为流行,因为这种设计减少了隔墙,使得有效空间得以扩大。然而,不同的购房者对功能配置的需求可能有所不同。有些人愿意为了

更大的空间而牺牲某些功能,但大多数人可能更注重功能配置的完整性。

房屋的动线设计是否流畅

动线设计是衡量房屋布局合理性的另一个重要因素。良好的动线设计可以提高生活便利性,减少不必要的走动和时间浪费。例如,厨房与餐厅、客厅与卫生间之间的动线应尽量简短而流畅,避免绕行。实地考察时,应注意各功能区之间的连接是否合理,以确保日常生活的便捷性。

在购房过程中,除了房屋的面积和价格,布局、空间利用率、每平方英尺的单价、功能配置和动线设计都是需要仔细考虑的重要因素。通过全面了解和实地考察,购房者可以做出更加明智的选择,确保未来的居住体验舒适愉悦。希望这些建议能够帮助大家在购房过程中少走弯路,找到理想的居所。



美国多州起诉特朗普削减30亿美元无家可归者住房项目资金

美国多州周二(11月25日)提起诉讼,要求特朗普(Donald Trump)政府恢复超过30亿美元的补助资金,这些资金用于为无家可归者提供永久住房及其他服务。

据路透社报道,这20个以民主党为主的州及哥伦比亚特区(Washington, D.C.)在罗德岛联邦法院提起诉讼称,美国住房和城市发展部(HUD)本月对“连续关怀计划”(Continuum of Care)作出的变更违反联邦法律,并非法针对LGBTQ群体及其他不符合特朗普政府政策优先方向的社区。诉讼要求阻止这些资金削减及HUD施加的新条件。

纽约州总检察长詹乐霞(Letitia James)表示,全国各地的社区依赖该项目为最弱势群体提供住房及其他资源。“这些资金每晚能让成千上万的人免于露宿街头,”詹乐霞说。加入诉讼的州包括加利福尼亚(California)、伊利诺伊(Illinois)、宾夕法尼亚(Pennsylvania)、亚利桑那(Arizona)及肯塔基(Kentucky)。国会于1987年设立连续关怀

计划,为各州、地方政府及非营利组织提供资源,向无家可归者提供支持服务,重点关注退伍军人、家庭及残疾人士。该项目长期采用“先安置住房”(housing first)策略,即优先将人们安置到永久住房,无需满足戒毒、戒毒或就业等先决条件。补助金还用于托儿、职业培训、心理健康咨询及交通服务。

特朗普政府批评“先安置住房”策略,本月HUD表示将调整补助项目,更加关注过渡性住房计划,并附加工作要求等条件。HUD还禁止补助受助方将资金用于促进多样性、公平与包容(DEI)、选择性堕胎或“性别意识形态”相关活动,以及干扰移民执法事务。

作为共和党总统,特朗普还呼吁各州和城市清理无家可归者营地,并将人群引导至戒毒和心理健康治疗设施。

据各州诉讼称,这些变更可能导致超过17万人失去住房。各州认为,特朗普政府不能对国会规定应按需求分配的资金附加自身条件。

空置率破40年纪录 美写字楼的“冰火两重天”

2025年美国写字楼市场分化创四十年新高,“冰与火”反差极致:全美空置率攀升至20%-25%(破1980年代纪录),旧金山核心区超30%,老旧写字楼空置率近45%,部分物业价格较峰值暴跌91%,洛杉矶甚至出现业主弃产现象。这源于混合办公常态化(20%-25%劳动力采用,疫情前仅3%)导致需求降18%,叠加17%租约集中到期、企业缩租迁址的压力。

但市场已现筑底修复信号:穆迪数据显示空置率从2024年峰值26.3%回落至20%。优质资产韧性凸显:纽约郊区A类写字楼资本化率5.8%-6.2%,成企业“降本保品质”首选;芝加哥、亚特兰大等城通过加装配套、引入智能系统,改造写字楼续租率超85%,租金涨3.5%。“空间优化+改造升级”已成破局关键。

写字楼市场的分化浪潮中,藏着资产配置的核心密码。