

你应该了解的知识.....关于购置房产

文件于 2014 年 12 月 23 日最后一次更新

购置房产时我应该考虑些什么？

对于大部分人来说，购置房产是他们一生中最大的一笔单项投资。因此，有意购买房产的买家需要特别注意，选房时要非常谨慎，以便选择一个既舒适又可以在居住和销售时尽量避免出现麻烦的房产。

某个房产的外貌或价格看上去可能很理想，但是它可能具有可削减其价值的隐形瑕疵。这种情况不仅适用于房产的外貌和建筑状况，房产所在土地的所有权也有可能存在问题。例如，若某人具有相关土地的通行权，那么此人可以驾车通过此处地产；分区管理条例可允许工厂或商务建筑在此处房产附近建设；私人限制条件可影响到地产的使用或所有权，或产生资金评估的需要。产权问题可能会影响后续房产的出售，或者需要付出昂贵的费用才能移除。以上是可能会遇到的困难情况举例，这些例子证明购房前仔细检查每个细节非常重要。

问问自己：

- 在执行购置合同前后，卖方有没有给您《俄亥俄州商务部住宅物业知情书》？
- 如果房产建于 1978 年以前，卖方有没有依据联邦法律的规定提供给您《铅漆泄露表》和《保护您的家人免受家中铅成分的危害》宣传册？
- 您知道房产中是否含有任何严重的自身建筑缺陷吗？如果有，怎样保护自己不受这些缺陷的影响？
- 您想一并购买个人财产（例如，台球桌、地毯、洗衣机、烘干机或者管理草坪的器械）吗？
- 哪些分区管理条例会影响到此房产？
- 是否已安装并支付公用事业提供的服务？

- 房产有没有地役权或限制条件？
- 有没有尚未支付的不动产税或与房产相关的特殊评估服务，如果有，卖方在成交前或成交时有没有还清相关费用？
- 成交时怎样分配当前的不动产税和特殊评估服务费？
- 房产有无技工留置权或其他货币留置权？
- 房地产购置合同中是否要求卖方为此房产提供具有“适销性”的产权？
- 与房产配套提供的有哪些类型的产权证明信息；哪一方需要支付相关费用？
- 卖方必须给出哪类契据（总体、有限、产权转让等）？
- 买价的支付条款是什么？
- 您何时能拿到房产的所有权？
- 如果在签订协议后、转让产权前失火或出现伤亡损失，责任由谁承担？
- 建议购买产权保险吗？

什么是购置协议？

购置协议是与房产交易同样重要的文件。它应该准确描述房产的情况和所有的销售条款，包括价格、付款条件、交易类型、所有权到手日期、与提供所有权证明信息相关的条款、房地产税与伤亡损失的比例，以及买方希望依情况而决定最终是否购置房产的事项（例如，资金筹措、房产检查、现有住宅的销售情况等）。在许多情况下，也可能需要列出有关个人财产的条款。

购置协议可强制执行吗？

购置协议只有以书面形式书写，并且买卖双方协议上签字后（如果卖方已婚，那么卖方的配偶也需要签字）才可强制执行。之所以需要卖方配偶签字是因为卖方配偶享有部分房产权益（被称为亡夫遗产），在未经同意的情况下不能被剥夺。因此，确保您签署的协议对卖方和卖方配偶都具有合理的约束力。

《俄亥俄州住宅公开法》是什么？

《俄亥俄州住宅公开法》规定，除去有限的情况，房地产交易中的卖方必须将关于房产情况的某些信息向准买家公开。这些信息必须在俄亥俄州商务部规定的表格上予以公开。此

表格被称为《居住房产公开表》。卖方必须签署此表格，买方必须确认收到此表格。卖方在此表格中公开的信息仅限于卖方知道的情况，它并不能代替专业的房产检查。

买方应当在签署购置协议前要求卖方提供此表格。但是，此表格有可能会在签署协议后才会交给买方。如果买方在签署协议后才收到此表格，或者买方没有收到此表格，那么买方有权撤销购置合同，并且无需为卖方承担任何责任。但是，此撤销权必须在交易结束前的某些有限时间段内使用。住宅公开法也规定了其他买卖双方的权利、义务和限制。若要全面了解这些权利、义务和限制，您应当咨询律师。

怎样为购置的房产筹资？

根据您的收入、储蓄、信用记录和生活情况，购置房产的筹资方法有所不同。传统的还款期限为 30 年以上的贷款常常具有较大的吸引力，它的风险低、利率低并且贷款费也低。现今由联邦政府调控利率、费用成本和借款人申请传统的按揭贷款的资格（根据最近颁布的“符合资格的按揭贷款”的规定）。

如果您因过去的信用问题（包括破产或财产没收等）不能申请传统的按揭贷款，您可能有资格申请联邦住房管理局（简称“FHA”）贷款。一般而言，FHA 贷款的利率为正常市场利率，但是它允许您购买房产时只支付 3.5% 的首期付款。此种贷款需要接受 FHA 调控的评估和检查；比起传统的按揭贷款的评估和检查，这种评估和检查更加深入详细。FHA 贷款包含一项必须缴纳的 FHA 贷款保险费，此费用一般包含在最初贷款的款项内。FHA 贷款保险费一般比私人贷款保险费低。

首次购房者有资格参加俄亥俄州住房金融局提供的一种或多种项目(www.ohiohome.org)；另外，退伍军人有资格通过美国退伍军人事务部申请 VA 贷款(www.va.gov)。

房产权需要由律师检查或审核吗？

需要。在交易结束前，买方需要掌握足够的所有权证明信息并由律师审核此信息，这一点至关重要。提供的所有权证明信息的类型以及费用由谁支付，这些由合同和当地管理来决定。大部分地区会提供相关的业主产权保险承诺及政策。按揭贷款的贷款方会需要贷款方

的承诺及政策。同时办理业主政策和贷款方政策会省去一些费用。产权保险通常是有利于买方的最佳保护措施。在一些地区，产权摘要或律师给出的产权意见是可接受的产权证明。这两种产权证明信息都需要检查各项公共记录并审查产权过户历史中出现的文件。由于审查过程中会涉及法律技术知识，因此只能由律师来完成审查。

我应该雇佣律师帮助我检查产权信息吗？

要保证在检查产权信息时使您的利益最大化，请雇佣律师。贷款机构可能会让自己的代理检查他们要借出款项的房产的产权信息。买方有时会认为贷款机构检查后就不需要再进行独立的产权检查了。但事实并非如此。针对要贷款的房产，贷款机构的利益不同于买方的利益。贷款机构需要高于贷款额度的保证金，这样一来，如果出现必须取消抵押品赎回权的情况，消除产权带来的花费便不会损害贷款机构的利益。抵押贷款机构知道，大多数抵押贷款都会得以偿付，那些出现细微产权错误的情况不会造成任何花费；因此，贷款机构对所有权表示满意并不代表买家也会对所有权表示满意。独立的产权检查可提醒买方可能出现的其他任何用于保证所有权的花费；另外，在买家拥有此房产时、后续销售房产时或房产在未来有其他所有人时会出现的麻烦或产生费用。

产权保险是什么？

产权保险是您和保险公司之间订立的合同。根据保险政策条款的规定，保险公司保证您对房产持有政策内规定的适销性产权。产权保险政策能够保护您免受产权缺陷带来的损害；但是，政策内包含一些例外情况，因此您和您的律师应该仔细查看例外情况信息。政策附表 A 内所列的“保险金额”是如果出现该政策包赔的产权缺陷，保险公司赔偿的最高金额。此保险金额一般是房产的购价。

我应该考虑通过卖空交易购买房产吗？

如果卖家的贷款违约或濒临违约，并且偿付余额高于房产的价值，卖家通常提出卖空交易。为防止丧失抵押品赎回权，卖家会要求贷款方接受少于所欠款项的金额，以便将房产出售给潜在买家。虽然卖空交易相当普遍，但是请一定确保卖方的贷款机构愿意接受卖空交易，并且销售和成交条款与卖方的贷款机构批准的条款完全一致。在享受卖空交易协议

带来的益处的同时，也有可能受到收入税和未来潜在的征收问题的影响。如果最终成交结算单上的购价、优惠或费用信息有别于卖家的贷款机构最初批准的条款，那么卖空交易协议会被作废。

我应该购买 REO 房产吗？

“REO”是“公有房产(real estate owned)”的缩写，它一般指完成取消赎回权的手续后借款方获得的房产。虽然银行的库存内一直都会有 REO 房产，但是更多的 REO 机会常常出现在经济下滑阶段，此类房产一般能够以低于历史价格的金额购得。

由于 REO 房产最近办理了取消赎回权的手续，因此您作为买方应该购买一份所有人产权保险。您还应该确认没有未了结的公共事业收费或政府下令进行的维修或清理评估。

我的保险需要包含不动产交易交割保护吗？

俄亥俄州法律目前规定必须向不动产交易交割中的各方（卖方、买方和贷款方）提供交割保护。您可以花少量费用选择为自己购买不动产交易交割保护险。保险承保人为您提供此种保护，以防不动产交易交割代理偷窃交割资金或者未能遵守各方提供的交割指导说明。仅购买产权保险不能保证不出现这些情况，因此在向交割代理提供资金前，您应当考虑购买不动产交易交割保护险。

不动产交易交割涉及哪些内容？

俄亥俄州的不动产交易交割可通过托管契约的方法达成或在圆桌会议中达成。如果进行契据托管，那么要由交割代理向各方收集所有的交割资金和文件。在验证了所有的资金文件以及其他各方提供的所有交割说明后，代理会根据结算说明付款、在郡级法庭记录所有相关文件并返回其他所有文件。俄亥俄州的某些地区使用圆桌会议的方式进行交割。在圆桌会议交割中，各方坐下来一起签署文件并付款。款项会在交割结束时交给卖方；付款后，会对购置文件进行记录和退回。交割形式一般由当地习惯来决定。

无论是通过托管契约的形式交割还是通过圆桌会议交割，在交割前各方都应查看结算说明、契税提案、贷款文件、产权承诺书以及其他所有的交割文件。当今，可以用电子邮件传送以 .pdf 形式保存的文件，如果您能在交割前就阅读所有的交割文件，那么交割过程就会变得相对容易些，这是因为如果这样做，您可以与您的律师讨论您提出的顾虑并要求做出必要的改变。

在交割不动产时您应当格外小心。进行最终交割时，请检查所有文件以确保文件正确反映各方的意图。

为了保护您的权益，您应该咨询律师，以边确认在进行交割时是否需要法律代表。

2014/12/23

© 2014 年 12 月 俄亥俄州律师协会 (Ohio State Bar Association)

法律知识册系列 (LawFacts Pamphlet Series)
俄亥俄州律师协会
PO Box 16562
Columbus, OH 43216-6562
(800) 282-6556 或 (614) 487-2050
www.ohiobar.org

本项目的资金来自俄亥俄州律师基金会 (Ohio State Bar Foundation) 的资助

本文件是法律知识公共信息册系列中的一份文件。此系列中的其他文件可在为您提供服务的律师事务所领取，也可写信至俄亥俄州律师协会索取或者登录 www.ohiobar.org。

本知识册中包含的信息为通用信息，请勿在未咨询律师的情况下将其用于具体的法律问题。

法律知识手册系列为用户提供关于常见法律问题的通用信息。

部分法律知识册已由 Asian Services in Action, Inc. 由英文翻译为相应的亚洲语言，翻译资金来源于俄亥俄州律师基金会 (Ohio State Bar Foundation)。Asian Services in Action, Inc. 并非俄亥俄州律师协会的分支机构、附属机构，也不是与其相关的个人或实体。俄亥俄州律师协会无法代表也不能保证相关翻译的准确性或完整性。请注意，翻译过程有可能会影响

相关法律含义的准确性。对于具体情况，此法律知识册无法代替专业法律建议。若要寻求法律建议，请根据您的具体情况和相关权力，咨询熟知相关法律知识的律师。

With the permission of Ohio State Bar Association, the translation of this Brochure was completed by Asian Services In Action, Inc., which was financially assisted by the Ohio State Bar Foundation. The views expressed herein do not necessarily represent those of the Ohio State Bar Foundation.