

7001 Corporate Dr. #201. Houston, TX 77036 (華埠大廈)
電話: (832) 500-3228

美国置业必懂的重要名词！



在美国置业与在中国有很多不同，房产交易过程中有很多的房地产名词华人并不了解。今小编就为您整理了在美国购房过程中，你需要知道的那些重要名词。

产权记录 Abstract Of Title

它记录了房产从第一次公开且合法交易以来，所有的交易，让投资购房者可以充分了解到该房产的成交历史，为购买作参考。

可调整抵押贷款 ARM-Adjustable Rate Mortgage ARM

ARM 也称为固定周期可变贷款，是指贷款利率随周期性变化的一种模式，常见的有1年、3年、5年和7年期，大部分的抵押贷款利率都有最高上限。

交易关闭 Closing

交易关闭是指房屋购买的流程全部结束。一般来说，房屋的过户手续都是有时限的。买卖双方需要在之前协商好的时间内，完成所有的手续和签署相关档，并在之后完成支付流程。

结算成本 Closing Costs

在美国投资购房，除了向卖方支付房屋款之外，还需要支付其他的一些相关费用。比较常见的就包括了房屋检验费用、房屋产权保险费、房产税等。

附加条件 Contingency

在进行房产交易前，买卖双方需要共同拟定合同，这个时候双方都可以提出一定的条款来保障自己的权益。一般的附带条件包括以下三点：

- loan contingency: 贷款附带条件，主要针对贷款中可能出现的问题。但是如果采用现金购买，一般不需要此条款；
 - appraisal contingency: 估价附带条件；
 - home inspection contingency: 房屋检查附带条件。
- 注：一般来说买方在进入过户过程以后有17天的时间可以取消所有附带条件 remove all contingencies，也就是说如果在17天之内，贷不到款，或房屋检查不满意，买方都可以取消合约，拿回定金。

讨价还价 Counter-offer

在美国购房二手房，在房产抢手的城市都需要买家竞价购买。我们可以先向卖家提供一个报价和条款，如果卖家拒绝了我们的条款，但是还希望可以和我们一起继续协商，就需要回复我们一封 Counter-Offer。

地役权 Easements

这种情况在购房过程中比较少见。一般是指个人或者团体由于特殊的目的或者原因，有权利使用您的房产，或者您的房产有一部分会被限制使用。比如说，如果您家后院的果树阻碍到了邻居的采光，那么您的邻居有权利让您移除果树。

协力厂商托管机构 Escrow

在美国，房屋购买过程中的款项都会交由协力厂商机构来监管，它就是 Escrow。一般情况下，只有在买卖双方根据自己的合同履行完自己的义务后，协力厂商机构才会将手中

的资金支付给卖方或者银行和贷款公司。

房屋检查 Home Inspection

在我们确定购房前，买家都需要请专业人员对房屋进行检查，包括评估其管道，供暖，布线，电器，屋顶，基础等的品质 and 安全性。

房主保险 Homeowner's Insurance

美国是一个保险意识非常强的国家，很多的房主在交易自己的房屋前都会购买房主保险。房主保险主要是为了保护房主和贷款人在遭受损失，这部分就包括了发生人身意外或者财产丢失等情况。

抵押权 Lien

抵押权是指如果您是贷款买房，但是在应当还款的时期没有按时还款，银行或者贷款公司有权利将您的房屋收缴作为抵押。

预批准信 Pre-Approval Letter

预批准信是贷款的银行或者公司向投资购房者出具的一封信，用来证明投资购房者有能力支付和购买房产，并且贷款公司和银行也愿意向投资购房者提供资金支援。一般来讲，在美国购房只有拥有了预批准信，卖家才愿意和投资购房者商讨其他的事项。

产权 Title

产权即房屋财产的权利和所有权。

产权保险 Title Insurance

是为了防止房屋的“拥有权或使用权不完整”的问题，使买方心安，如买方过户后发现产权有问题，尽快以书面通知保险公司要求理赔。这就意味着，购买产权保险，将产权可能存在问题的风险转移到了保险公司来承担，房屋买方不必承担任何因为产权问题带来的损失。（文章来源：美房网，meifang8kefu）

美国购房者常犯的3大错误，你是否也中招

在美国首次购房者由于经验不足，犯错误的可能性很大，以下就是常见的9大错误，咱可以提前读读，尽量避免犯这些错误吧！



1、超出预算

每个首次购房者都有这样的感受，“我的预算是买30万美元的房子，但那个40万美元的看起来更令人喜欢。”这样的情景每天都在发生，眼高钱低，始终会纠结难过，最终无法买到自己需要的房子。

忠告：量力裁员，按预算选房。如果购房要贷款的话，先去咨询银行或贷款公司，搞清楚自己最高贷款额度，算算手中的现金，给自己定个购房上限。银行决定借给你多少钱，会给你一个预先核准信(Pre-approval letter

2、未准备好在现金市场中竞争

热点地区、好学区的房子一直是大家重点追逐的市场，国内来美国投资的华人很多喜欢用现金购房，这样需要贷款购房的本地人往往会在多家竞争的房子上下败下来。

忠告：准备置业前，尽可能储蓄更多的首付，清理个人信用报告中的任何瑕疵，成功获得预先批准贷款。很多首次置业人士甚为急躁，但是，购买房子如同找工作，这需要大量的时间来准备。因此，当理想的物业出

3、过度相信网上贷款资讯

虽然许多信贷指导员和财务顾问也提议买家上网查核按揭问题，可以查看所购买的城市和县的数据，是否有资格获得VA贷款和FHA贷款，但是，直接与贷款人会谈可以更加清楚明白到贷款的过程。这个过程可以根据买家的资格，抵押贷款公司的运作和当前的市场经济而有所不同。

忠告：贷款要货比三家，与不同的贷款公司信贷员交谈，比较相似类型的贷款之间的差异，有的公司不收取手续费，但是，随后的利率较高。（文章来源：美房网，meifang8kefu）

假代购变身“留美博士” P图诈骗百余万被判刑

“我不上诉了！”5月26日，被法院一审以诈骗罪判处有期徒刑十一年九个月的周某向浙江省金华市婺城区检察院办案检察官于方正表示，并在纸上写下“愿以后笑里都是肆意洒脱，眼里满是星辰大海……”

至此，这起浙江三级检察机关运用多专业融合技术鉴定、让证据“开口说话”的案件终于办结。

代购资金流入数个外省账号

1995年出生的周某，真实身份是江苏省一名普通女孩。不过，她在某二手名品网站上为自己打造了另一重身份——一名在美国名校留学的博士，靠代购奢侈品赚取生活费，看上去充满神秘感又很励志。

热门款式的名牌包表，在她手上，大多可以低于市场价买到。于是，先后有多名买家找她代购，但不久后，客户们就发现不对劲了。

金华市的小丽，之前在某二手交易平台认识了周某，互加微信。2020年初，小丽得知周某“在美国读博”，两人在微信上越聊越投机，对她更加信任，便在周某处定了一块名表。2万余元货款打过去后，周某发来的快递单号却一直无法追踪，咨询客服后得知，该单号系伪单号。在小丽多次催促还钱后，周某又发来一张转账记录，记录是有了，可钱迟迟未到账，小丽发现被骗，于是报警。同年4月23日，周某被抓获并取保候审。

5月27日，该案移送婺城区检察院审查起诉。当时，案卷中只有小丽一名被害人。检察官在审讯时，周某百般抵赖，坚称自己没有诈骗小丽，辩称“我卖的东西，都是委托国外的朋友买的”。既然卖了那么多，就不可能只有小丽一个人受骗，检察官判断可能还有别的被害人。

另外，周某始终辩解，她曾委托国外买手代购，并支付定金，东西都已寄到半路，只是后来因为自己手机系统删除重装，与买手失去联系。随后，周某又提供了多张国外银行转账记录与国际物流单据。

令检察官纳闷的是，周某收取的资金都流入了数个外省账号，周某辩解，这就是买手使用的外贸公司账号。

向境外机构求证难度极大，案件可能存在其他被害人，手机数据不全，这些都成为摆在检察官面前最棘手的问题。

检察官辗转找到关键证据

检察官决定退回公安机关补充侦查，但是退回补充侦查的效果并不佳，案件事实还是没有查清，而且关键的技术性证据缺失。为了核实诈骗线索，查明诈骗手段，于方正向法院领导申请，准备到现场取证、做笔录，展开自行补充侦查。2020年10月底，该院启动法律监督事项案件化办理机制，并成立由专业检察技术人员在内的办案组，开展自行补充侦查等工作。

办案组随即对周某的手机进行数据恢复，果然，微信聊天记录、浏览记录等数据如滚雪球般激增。结合小丽提供的信息，检察官又找到散落在全国各地的多名被害人。

于方正和负责技术采集的干警用时半个月，辗转江苏南京、苏州，广东广州，湖南长沙，甘肃兰州等地，调取周某的银行卡流水单据，并和几名被害人面对面交流，采集了很多原始的数据证据。

在长沙，检察官找到了和周某使用同一赌博网站、并向同一账号转账的证人。经证明，这些账户并不是外贸公司的账户，而是赌博网站用于洗钱的下游账号。

最终，检察官共制作了13本卷宗，这也成为后来构成完整证据链的关键性证据。此时，周某涉嫌诈骗金额已从2万元增加到65万元。所有掩饰被一一揭穿



面对多样化的技术性证据与专门性证据，该院向浙江省、金华市检察院技术部门请求支援。随后，浙江省检察院检察技术处处长董梁担纲，组织三级院技术人员采取多重技术对证据进行鉴定。

首先是电子数据鉴定。检察技术人员在对周某的手机进行技术性恢复后，发现周某所称的买手均不存在，且浏览器还有大量转账图片模板、赌博网站等历史记录。

同时，董梁等人运用高精度分析软件进行图像鉴定。在“天眼”之下，周某所提供的转账图片渐渐露出马脚。

“从检验情况和内容分析来看，短信图片中备注信息为修图软件留下的痕迹，图像噪声字体不一致，快递单号数字图像与其他文字完全不一致；转账图片中，图像发生过颜色编辑，噪声分布不一致，图片内左右文字下边沿水平不平齐，银行名英文书写不符合英文规范。”董梁说，技术鉴定显示，周某所提供的图片，都有被篡改的痕迹。

在对周某自称与物流官网客服的对

话录音中，检察技术人员鉴定发现，其中的英文口语不规范，音频也经过剪辑处理。

在多重技术融合鉴定下，周某所有的掩饰都被一一揭穿。

更令人意外的是，通过鉴定发现，在被公安机关传唤的最后一刻，周某还在利用手机修图软件修改病历，伪装自己因发烧而无法前往的假象。

有了这些技术鉴定结论，办案检察官更加踏实了。2021年1月28日，该院决定对周某批准逮捕。随即，周某在南京落网。

“我们把你的东西寄回家了，你妈妈抱着箱子说，东西回来了，人没回来。要想早点回家，唯一的路就是早点交代，早日退赃退赔。”审讯时，面对扎实的证据，周某失声痛哭，认罪悔罪，开始交代自己的犯罪事实，还供述出了其他犯罪事实。

办案检察官继续自行补充侦查，又追加了3名被害人，追加犯罪金额75万元。到起诉时，周某的诈骗金额已高达140余万元。

据周某交代，自己数年前接触了网络赌博，一开始能赢不少钱，但渐渐地开始输多赢少，从这8名被害人处诈骗所得的140余万元，都因赌博挥霍殆尽。

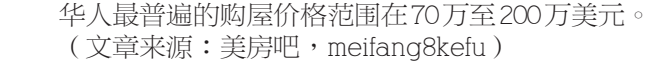
2021年3月12日，该院以涉嫌诈骗罪对周某提起公诉；5月21日，婺城区法院公开开庭审理该案，以诈骗罪一审判决周某有期徒刑十一年九个月，并处罚金15万元。

周某没有上诉。目前，该判决已经生效。

“这是省市区三级检察院联动、以多技术融合鉴定证据作为主要证据的案件，也是检察机关强化科技赋能，以技术鉴定让证据‘开口说话’的有力实践。”在得知判决结果后，董梁高兴地说。

“最高检多次提出，检察官办案要牢固树立证据意识，加强补充侦查的针对性、说理性和指导性，并要求信息技术工作要与办案融为一体，为办案服务。在该案中，我们将刑检业务与检察技术深度融合，充分发挥自行补充侦查主动性，强化审前主导作用，彰显了检察担当。”该院检察长李良才说。

你不知道的 11 条黄金准则！



FO5_AMERICAN RICE 苗米246B_48

D03CH-Chiro王建森1356B_16

D03PO PAN潘先機567B 8

美南国际电视15.3的《JJ观点》 ——从G7、拜登普京历史性会面 看美国对中、俄「差别待遇」！



（本报记者黄梅子）拜登普京会 对中国有何影响？中美紧张关系再升级？美中俄三国演义 从G7到北约，美国试图拉拢俄罗斯？见面后拜登普京合握手只有3秒 没有一起面对镜头！中美关系、中俄关系、俄美关系会怎样演绎？

拜登总统本月欧洲行的主轴就是联络盟国共同抗中，一要重振式微的七大工业国组织（G7），二则重申对北约的承诺，三则寻求与俄罗斯的合作，其目标是一贯的。

首先，美国过去能维持全球霸权，经济金融是靠G7协调统合，北约则负责国防安全。过去这两个组织都唯美国马首是瞻，但过去四年因前总统川普傲慢气粗，荒废了和国际组织的友善交往。相形之下，以中国为首的国际组织，无论是金砖五国、亚投行及上海合作组织，都有后来居上之势。这次，拜登把G7峰会当成他宣布「美国回来了」的舞台，营造出友好积极的气氛，包括联合国宣布捐出十亿支疫苗，发起「接种全

世界」运动；并就跨国企业税负太低，达成全球15%最低企业税的协议。G7用这种方式，希望引导十月G20的议题，也避免自己沦为G20的次级团体。

其次，拜登到布鲁塞尔参加北约峰会，一开始就对共同防御条款作出清楚承诺，并支持加强北约未来十年的现代化与集体防御；他一反川普

是全球安全威胁」的说法，他提醒：北约不可因此「偏离了我们的核心任务」。

第三，拜登最后赴日内瓦与普京举行高峰会。处理美俄关系，是拜登此行最棘手的部分；美国共和党一直反对给普京太多与美国平起平坐的机会，欧洲盟国则担心在乌克兰与白俄罗斯问题上会被美国出卖。但以美国的立场，美中两强争

霸态势越来越高，美国无法同时与中、俄两国为敌，必须先战略上稳住俄罗斯，不让他扯美国后腿。双方基本上照剧本演出：拜登告诫普京，俄罗斯的网络攻击与纳瓦尼的人权是美国最关切的事；普京则享受了与拜登平起平坐的待遇，也提升了自己的国内声望。

这次峰会的隐形出席者，其实是习近平。拜登和普京如何谈论中国问题，外界无法得知。普京在会前接受美媒采访时预先消毒说：中国是一个「友好国家」，中俄关系的性质和水准，决定了俄罗斯「不会提防」中国的发展。而拜登会后则说：俄国现在处境艰难，他们受到中国的挤压，想拼命维持大国的地位。但事实是，美国的经济制裁已对俄国经济造成影响，俄国必须转向中国寻求贸易往来，如今中国已经是俄国最大贸易夥伴。美国必须解除若干对俄制裁，才能让普京感到受用。

拜登这次访欧，在重新主导国际组织上取得成绩，也安抚了欧洲盟友，但未全然化解欧洲国家对于抗中的疑义。至于与俄罗斯的合作，能否奏效，仍有待验证。

请看美南国际电视15.3《JJ观点》，本期话题——休斯顿新闻名人马健、国际贸易中心名誉主席金诺威谈——从G7、拜登普京历史性会面，看美国对中、俄「差别待遇」！

请收看美南国际电视15.3频道的《JJ观点》，美南国际电视已加入北美最大的中文电视平台，您家如果安有iTalkBB，收看效果更好！也可以在美南新闻网站 scdaily.com，youtube 上搜索 Stv15.3 Houston，订阅美南新闻频道，随时收看美南国际电视的节目。美南国际电视多平台覆盖，您随时随地都可以收看到美南国际电视。



美南新聞 手機APP

Southern News Group

- 國際新聞 / 地方資訊
- 中美時事 / 一手掌握



Step 1



Step 2



Step 3



Available on the iPhone
App Store



GET IT ON
Google play



請搜索 [Southern News Group]