

投资美国房产前的担忧都有哪些

作为世界第一大经济体，美国是当之无愧的掘金宝地。美国房产具有收益稳健、省时省力等优势，在美国买房置业是高净值人群的必选项。但是既然是投资，风险就是相对的，作为投资者一定要小心谨慎。给大家分享几条美国房产投资的需知事项，希望对正在为买房发愁或者担忧的您有所帮助。

01 该如何对美国房产出价

房产的信息是很透明，您看好一处房产后，经纪人会帮助您做房屋的价格评估，估算这个房子在最近的市场交易中的现在价值。

如果卖主的要求价高了，经纪人就要帮助买家杀价。如果要价低于市价，经纪人就要帮买主赶快抢下。有的时候有多位买主都看上同一个住宅，为了得到住宅，可能要出比要价高几倍的价格才行。

因此，并不是每一个房屋都要杀价，而是要看要价的高低。重点是，买家要能正确评估房屋的价值，当然这需要一位好的经纪人协助。

02 美国房产出租问题

很多买家担心房屋无法出租的问题。其实是多虑了，没有房子是租不出去的。事实上，房子能否出租取决于业主的租金是否符合租赁市场的价格。关键在于定价是否符合市场。

03 投资美国房产需要考虑两方面

投资美国房产有两个方面需要考虑：一个是租金回报率；一个是升值的潜力空间。后者比租金回报率更重要。

通常，房屋越贵的地方其租金回报率是比较低的。比如纽约、旧金山、洛杉矶等都是房价比较高的区域，由于这些地区房价常常攀升，而对应的租金上涨水平跟不上房价上涨的幅度，因而其租金回报率相对较低。

但从长期来看，这些地方房屋升值的空间比其他租金回报率高的地方要大，因为想要购买此类房屋的人数较多，而买入的数量越多其房价就越高，这就是供需平衡。所以在投资时，并不是购买低价格高回报的房屋就是最好，而是要从两方面同时考虑。



贷款买房后，想要提前还怎么办



许多投资者为了充分利用财务杠杆原理，使投资收益最大化，在条件允许的情况下尽可能的使用借贷款而不挪用自有资金。贷款买房还有一个优点，那就是贷款买房，利息和贷款费用都可以抵扣个人收入税，所以即便是高收入群体，从避税的角度考虑，也更愿意选择贷款买房。

基本需要一下文件

- 护照(这是必备的)
- 收入证明(年度工资表)
- 报税表
- 居民身份证明
- 个人信用记录
- 美国银行账户

除了上述基本文件外，还会有其它各种补充文件的要求，比如雇佣证明、房屋租金

收入证明。

特别需要指出的是，华人中比较流行子女买房时，父母往往会给子女一些钱来作为头款的一部分或全部，在这种情况下，贷款机构就需要申请者出示“礼物证明”来证明这些现金是礼物而非借款，因为如果是借款的话，就牵涉到美国买房贷款机构的贷款额度以及申请者的还款能力了。

很多地方都可以申请美国买房贷款，因为在美国发放房贷的机构很多，不但有银行，也有许多专门办理美国买房贷款的公司，这些银行及公司除了接受面对面的贷款申请外，还设有电话专线服务以及网上服务，可以通过电话或网络完成房贷的申请，十分方便。

而随着持有现金的增加，许多中国买家意欲提前将房贷还款。那么，美国的房贷可以提前还款吗？

提前还款流程

第一，借款人先查看贷款合同中提前还款的要求，注意提前还款是否需要交违约金；

第二，给贷款行打电话咨询提前还款申请时间、所需资料等事项；

第三，按照贷款银行的要求到相关部门提出提前还款申请；

第四，借款人携带相关资料到贷款行办理提前还款手续；

第五，将提前还款款项存入还款账户中，待银行扣划，或是直接携带现金到贷款行偿还。

那该不该提前还呢？

目前还处于还款初期的人可以考虑提前还贷。

由于买家正处于还贷初期，而在贷款的前几年，本金基数大，利息相应也高；所以当此时买家手中持有大量闲余资金而又无更好的投资渠道的时候，不妨将其贷款提前还一些。但需要注意，贷款刚下来的6个月内，不建议一下子全部还清。

相对于一次还清，再买一套房子是更明智的投资路径。这样同样的钱，就可以拥有两个投资房，保留房屋升值和收租金两不误。

执行上浮利率的贷款人可以考虑提前还贷

如果浮动利率在3年以下，此类贷款人如果有能力早点还清贷款，相对会比较划算。如果不能尽早还清贷款，建议重新贷款，降低利率。5年和7年的可以视经济趋势和自己的资金情况决定。不用担心到期了没办法还清的问题，重新贷款是一个很好的解决方式。

较长的贷款期会使得每月月供较低，还可以腾出更加多的流动资金作为其它投资的资本；然而，较长时间的房屋贷款使购房者需要付出更多的利息。所以，贷款购置房产的民众应当趁着美国经济势头良好，在基于自身经济实力的同时，考虑再买一套房产的投资理财方式的优势，综合考量美国贷款购房到底应不应该提前还贷。有时提前还贷并不是资产配置的最好方式。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人、自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ● 养老金保险 ● 资产规划
- 伤残收入保险 ● 长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
纽约人寿
优秀业绩奖会员
二十八年以上
专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071