

# 投资美国房地产市场法律问题须知

## 一、所购买不动产风险

例如,如果购买的是商场或酒店,所需要确认的财产范围不仅包括相关土地和地上建筑,还应包括建筑内的设备设施、与该商业物业经营相关的证照、客户名单等商业秘密、测绘图纸或其他无形资产。

如果购买的土地用于开发,则可以要求卖方给予必要的可研调查期,以便对土地相关情况作更详尽的调查,以确定是否适合作符合相关目的的商业开发。

## 产权调查

中国投资人应对所要购买的不动产物业进行相关的产权调查,确认是否存在产权瑕疵。

产权调查可由产权调查公司进行,通过搜集当地政府备案的相关房地产公开信息,包括房地产历次交易的产权变更记录是否连续完整,是否存在抵押权、地役权或其他产权瑕疵,是否附有相关债务或者欠缴税费等,最终形成相关地产的产权调查报告,罗列相关发现的产权瑕疵或其他问题。

上述发现的问题应由卖方在交割转让前予以解决。另外一个解决方案是,中国投资人可以购买不动产产权相关的保险,一旦发生在产权调查中未发现的产权瑕疵,可以要求由保险公司进行相关理赔。

## 物业检查

中国投资人应聘请专业人员对所购买的不动产物业进行仔细的检查,包括物业建筑结构、管道设施、供冷供热供水系统、是否存在环境风险(例如石棉、白蚁、管道泄漏等)。

## 二、政府许可风险

### 区划许可

在美国从事房地产开发应注意符合区划相关的法规要求。美国各州政府拥有立法权,并授权各市政当局制定有关土地利用方面的区划制定法。

当地的市政委员会由选民选出或市政当局任命,负责制定适合当地的区划条例和总体规划。当地立法机构指定社区成员组成当地规划委员会,通过组织公众听证会,调查并获取相关信息,负责编制区划条例和



总体规划,并向当地市政委员会或其他立法机构提供建议及相关法规的修订、执行和管理标准等。

受区划委员会制定的区划影响严重的业主可以向法院进行上诉。公众意见和社会团体在区划法的制定和实施上起着非常重要的作用。如果社区居民反对某项目,房地产开发商必须与其协商并征求其同意,否则很难获得区划委员会和市政委员会的许可。

中国企业投资美国房地产开发,首先需要就项目制定总体规划,包括总平面设计和建筑物的初步设计,报市政当局批准。

中国房地产开发商应注意与当地居民沟通,做好相关公关工作,不要简单认为和当地市政当局打好交道就可以了,不要按照在国内的思维模式先拿到地再说,如果项目未得到当地居民的支持,很可能导致项目无法进行和投资失败。

### 建筑许可

除了区划许可,开工前还需要申请建筑许可及其他开工前需要报批的各种许可,包括市政许可、给水排水许可、消防许可、历史

文物许可及其他许可等。

相关项目建筑设计应符合有关建筑法规标准(Building Codes)的要求,如建筑材料要求、卫生设施、配电设施、防火标准等等。获得建筑许可的时间要看各地方政府的规划,涉及环境问题时可能会较长。

例如美国可出售开发的岛屿获得建筑许可的手续就会比较复杂,耗时可能达10年甚至更长,有没有建筑许可的岛屿售价也差距很大。在获得建筑许可并交纳相关税费后,才可以开工建设。

### 三、环境风险

在美国购买不动产,尤其是购买土地用于房地产开发时,应注意相关的环境风险并需要进行相关的环境评估,审查相关环境许可证照是否有效,是否存在违反环境法规而导致产生环境责任的行为,是否存在为满足相关环境要求而需要进行的投入或开销。

如果购买的地块在环境保护敏感地区,如野生动物栖息地或湿地等地区,未经许可是不得砍伐任何林木或者破坏地表植被的,而这可能对房地产开发的工程进展带来严

重影响。

## 四、劳工风险

美国的建筑工人属于蓝领工人,与中国建筑工人不同,他们的收入不低于白领,甚至会更高,享受固定的工作时间和假期安排,其权益受美国法律和工会组织的保护,应避免随意延长工作时间或延迟发放工薪。

在美国,很多工人加入工会组织,由工会代表工人同企业谈判集体雇佣合同,谈判内容包括工资、福利待遇、工作时间、辞退条件和遣散费等。工会可以组织工人罢工,或者在签订或续签劳动合同时要求较高的工薪福利。

美国也曾发生过因为工会组织和企业间谈判,导致企业经营困难的案例,例如美国通用汽车公司2007年在和工会谈判续签集体劳动合同时遭遇罢工,最终被迫接受更高代价的为期四年的劳动合同,最终导致企业负担较高,于2009年申请破产保护。

## 五、土地买卖

中国开发商购买美国土地用于开发,需要和美国土地业主签订《土地买卖协议》,并要求在满足交割条件的情况下再进行交割。

这些交割条件包括产权公司出具产权报告和/或产权保险,测绘地图和图纸已提交,土地等级证明和其他相关证明文件已提交等。如果存在银行贷款,开发商企业还需要和银行签订《土地贷款协议》,在存在担保或抵押的情况下,地契和产权保险文件会交由贷款银行。

## 六、施工管理

美国的施工管理体制由开发商、承包商和监理工程师三方组成的管理体系组成,通过招标承包制,选择承包商和签订合同。与国内不同的是,国内的建筑商作为乙方常处于谈判弱势地位,常存在垫资开工的现象,而在美国建筑商和开发商处于平等的地位,一般不存在垫资干活的现象。

初入美国房地产市场的中国企业也可以选择与当地房地产企业合作的方式,共同开发美国房地产市场,避免中国企业对当地市场情况缺乏了解的不利局面。



**金牌房地产经纪人**  
**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

**Profound Realty Inc.**  
(301)-217-9667(O)



**金牌房地产经纪人**  
**杨 莉**  
Lily Yang  
240-731-8116 (C)  
lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

- \*Silver Spring, 大型连栋屋, 双车库, 阳台, 6年新, 交通方便, 近FDA, \$398,000.00 最低价!
- \*Potomac, 银行拍卖! 独栋, 三层, 近6000sqft. 占地面积2亩, \$1,050,000.00, 低于市场价!
- \*Va, Great Falls, 学区一流, 5房, 4浴, 3车库. 三层近7000sqft. 占地面积1.5亩. \$1,200,000.00. 10年新!
- \*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008

**金兰地产、贷款**  
1-205  
**潘金兰** 欢迎加入  
KimLan Rosewall NMLS #325560  
MoneyRealty8@gmail.com  
二十多年经验 真诚 友善  
手机: **703-431-1159**  
(英语、汉语、广东话、客家话、马来语)  
善于: 房屋 商业地产出售 购买, 出租 及管理  
专攻: 法院拍卖房屋 55岁退休社区买卖 酒店、商业房屋买卖

在 对 的 时 间, 遇 见 对 的 房 子, 心 有 翅 膀, 一 片 叶 也 可 以 入 云...



**大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage**



**周 芳**  
Amy Zhou  
NMLS#212791  
手机: 301-661-2169  
办公室: 240-428-1723  
amy.zhou@a-zmortgage.net

当你购房需要贷款, 或者重新免费贷款, 只需一通电话: 301-661-2169

**诚聘**

欢迎有经验的 Loan Officer, Loan processor, 加入我们的团队。也欢迎 Realtor 来电咨询

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

# 安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

Licensed, insured

**571-334-9893 任海晨**  
haichen@msn.com

**检查包括:**

房屋结构, 屋顶, 阁楼, 地下室, 室内外, 门窗, 车库, 厨房卫浴, 水电设备, 冷暖系统设备, 热水炉等

**认真仔细, 专业耐心**  
服务 MD, VA

**HAO-SPECT Home Services 240-441-0668**  
郝氏房屋检查 HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com

**MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional**  
• MD 认证 Lead Inspector, 提供出租屋 Lead Certificate

服务 MD, VA, DC 地区



**Steven Hao**

**房屋检查包括:**  
地基结构, 外墙屋顶, 水电煤气, 冷暖锅炉, 阳台阁楼等

- 州政府注册房检师, NACHI 协会会员
- 红外成像房屋认证检查
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179