

# 华人投资美国房地产的10个攻略上

## 一、不是美国人可不可以在美国买房？在美国买房有什么限制吗？

毫无疑问答案是可以。美国是一个移民国家，它欢迎外国人在美国投资或购置房产，在买房方面几乎没有任何的限制。除了在卖房的时候，在利润赋税上有一些不同。

## 二、在美国买房是人必须到美国吗？

理论上你不必亲自到美国就可以买房。但是在看房、选房的过程中，你如果能亲自选择是最好的。或者在实际操作中，你可以委托在美国的亲属和朋友帮忙看房，选定房子。也可以委托信得过的经纪人代为成交。有些交易过程中仅仅需要委托书的公证复印件即可，这是理想化的足不出户就能在美国买房。

## 三、买美国房产与买中国房产，程序有何不同？

在美国买房要经过复杂和严谨的手续。这也会降低在房产过户中的诈欺、违约的机会率，使买卖程序严格规范。美国的经纪人，都需要取得各州专业房地产执照，才能为客人做买卖、交易的服务，整体水平很高，职业道德相对于国内房产中介素质要好

得多。所以说，如果你能选择一个负责任、有经验的经纪人作你的买方经纪，其它事情你就不必太担忧了。

## 四、可以购买哪几种类型的房子？

在住宅房屋方面，通常分成独立屋 (House)、共渡屋 (Condo)、城市屋 (Town House)、公寓 (Apartment)。独立屋是最多的，所谓独立屋，是在某一块土地上只有这一栋房子，不与隔壁邻居共用一面墙。

美国的房屋产权是包括土地及建筑物，这种形态在中国称为别墅。但这美国有时，别墅并不是正确的解释，因为独立屋有新有旧，有豪华也有破烂，对于那些年代久远、破烂的独立屋来说，称不上是别墅，只能叫做独立屋。别墅可以称为豪华的独立屋。

共渡屋通常是一排相连的房子，有五栋、十栋甚至更多，你可以拥有其中的一栋，它可以是一层、二层或是三层的形式。

城市屋和共渡屋的差别不大，通常来说城市屋是比较豪华的，它通常由二栋或三栋构成。城市屋的房子一般为二层，很少用到三层。共渡屋和城市屋所拥有的土地只是建筑物所占据的那部分，有时会有小部分的院子。

公寓楼则通常会有数十户，甚至数百户共用一栋大楼，这些楼可高可低，一般都是只有使用权，但不能单独买其中的一套或几套。另外，还有一些移动屋，俗称铁皮屋，也仅仅是拥有使用权的房屋，每月需要缴纳土地使用费。

## 五、美国的公寓楼与中国的公寓一样吗？

在美国也有类似中国的公寓房，不同的是，这种一栋建筑物里面有很多住户的形态，在美国都是整栋地购买，作为投资用的商业房。所以这种公寓群是属于商业建筑，由投资者整栋购买，分间出租而不是出售。

基本上属于商业房地产投资的范畴。

## 六、在美国有哪些物业可以投资？

除了上面所提到的住宅房屋以外，在美国还有仓库、办公楼、购物中心、公寓群、旅馆、土地可以进行投资。

未完待续，下周同版



**WELLS FARGO Home Mortgage**

房贷信息，一谈即有

Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 提供具有竞争力的利率，并在全美五十个州提供贷款服务

**Cherie Zhou 周澄**  
房贷顾问  
410-591-8299  
cheng.zhou@wellsfargo.com  
www.wfhm.com/cheng-zhou (英文版)  
NMLS ID 870803

请注意，大部分口头交流、所有法律文件和贷款披露都将提供英文。建议按需提供独立口译员协助。  
本资料截至印刷当日准确无误，如有更改，恕不另行通知。Wells Fargo Home Mortgage (富国房贷公司) 是 Wells Fargo Bank, N.A. 的一个分支机构。© 2015 Wells Fargo Bank, N.A. 保留所有权利。NMLS ID 399801。AS5177286 有效期至 2021 年 8 月

持续多年全美贷款杰出业绩 Top Producer 马里兰大学双硕士

马州、维州、DC 执照 资深全职贷款专家

美国十多年专业工作经验，中英文流利，为您提供：

- 购房贷款、免费重新贷款
- 最低的利率
- 免费贷款咨询
- 最快的过户
- 各类房屋贷款、20+合作银行
- 最好的服务

**张宁**

专线: 571-278-7081  
ning.zhang@top1mortgage.com

TopOne Mortgage, Inc 1335 Rockville Pike Suite 310 Rockville, MD 20852 NMLS#476292

**Cornerstone Mortgage Services**

全职贷款专家 NMLS #213599  
马州、维州执照

**郭静**

专业、耐心、实在  
中英文流利

301-717-6133  
Email: jingguogti@gmail.com

在美国工作二十年的经验，竭诚为您服务！

专办房屋贷款 诚信第一

Fortune Mortgage Co. 5-003

**彭小萍 Linda Peng**

服务热忱 诚实可靠 欢迎比较

购屋前请先联络房贷专业人员彭小萍，及时为您提供最佳贷款及长期免费咨询  
(专线) 301-354-4628 NMLS#213005  
(手机) 703-585-3672 (住宅) 301-924-0566  
Email: lindap@fortunemortgageco.com  
lindapeng888@yahoo.com http://top-home-lenders.com  
17B Firstfield Rd #201, Gaithersburg, MD 20878

**EASTERN TITLE & SETTLEMENT**  
www.easterntitle.net

**东方产权过户公司**

MD 地址: 1335 Rockville Pike, Suite 340, Rockville, MD 20852  
VA 地址: 112B Broad Street, Falls Church, VA 22046  
电话: 240-403-1285 传真: 301-576-5100

中文热线: 240-660-2275  
orders@easterntitle.net

▲ 服务于马州、维州和 DC  
▲ 过户费用公道  
▲ 专业律师审阅  
▲ 提供价格匹配

**30 年经验！华盛顿地区最值得信赖的贷款经纪人！**

- 提供最具竞争力的贷款利率和计划，购房贷款和重新贷款。
- 贷款上限可达三百万。(详情电话咨询)
- 提供 in-house 审核、批准、过户结算等服务。
- 提供为医生、牙医及医学专业人员特别贷款计划。(详情电话咨询)
- 30 天完成购房贷款或重新贷款！(详情电话咨询)
- 提供首次购房者贷款计划。
- 提供各种长、短期贷款计划。(详情电话咨询)
- 提供投资房和二套房贷款计划。

※注意：请保证提供所有贷款资料是英文的，贷款者必须能够读、写或翻译成英语。

请电: 301-517-5387 (专线) 301-455-7575 (手机)  
Roy.Chung@SunTrust.com  
1445 Research Blvd, Suite 225, Rockville, MD 20850

**SUNTRUST**