

# 美国买房必读：关于美国物业管理这些事



当成功购入美国房产时买家都会接触到一个名词 "HOA"(Home Owner's Association, 简称 HOA)。HOA 是美国的业主协会的英文缩写,也可称物业管理,是投资者们在买房后必须要接触到的一个机构。那么具体需要注意哪些细节呢?

不是所有的房屋类型都有 HOA

美国的房屋类型主要有三种: Single Family House(独栋别墅)、TownHouse(联排别墅)、Condo(公寓)。除了 single family House(独栋别墅),没有物业管理(HOA),美国的新建住房很多都有物业管理(HOA)。常见的 Condo(公寓)或 TownHouse(联排别墅)会设立此项,由它来负责公共地区的管理。

美国物业管理(HOA)数据显示,到2012年,大部分美国居民更倾向于独栋别墅(single family House),没有物业管理的社区,约20%的人会选择住在有物业管理的 TownHouse(联排别墅)或 Condo(公寓)。所以你如果打算给一个 TownHouse 或 Condo 下单(Offer)前,一定要联系 HOA,并仔细阅读 HOA 的条款。

Single Family House(独栋别墅):

业主可以享有比较大的居住空间和很高的独立自主性,但一切都要自己打理,像是除草铲雪等,东西坏了也是自己找人修理,加上美国的人工成本可观,所以 single family House 的管理及维修通常是屋主的一大梦魇。

Town House(联排别墅)、Condo(公寓):

可以帮你做了很多打理维护工作,但有的 HOA 经常还有一些让人难受的规定。例如有的 HOA 规定不容许出租你的房子,有的 HOA 要求统一的外观,有的还不容许安装室外的卫星天线。

物业管理收费及方法

美国物业管理的收费总类可以分两种,月管理费和专属费用。大部分社区都是采取月付的方式,而专属费用专用费是社区为了某一特定的项目而向业主收取的额外费用,一般高端社区用的比较多。

1、月管理费(Common Charges):

每月从几十美金到几百美金不等,具体金额就要看区域和服务,以及住宅面积。通常住的坪数愈大,费用也愈高。旧一点的住宅费用也会比新住宅高,因为东西旧可能需要维修的频率比较高。一般的管理费会包括水费,公共区域清洁费,公共设施维护费,积雪清理等,但这笔费用不包括在您每月的贷款里,所以是另一笔额外开销。

2、专属费用(Special Assessment):

如果你所在社区的地下管道年久失修,需要一大笔资金更新,这时社区的通常做法是向银行申请贷款完成项目,然后要向业主收取额外费用来偿还贷款,期限一半是3-5年,收取的费用根据设备价格而定。

中美两地物业管理比较

面对如此高昂的物业费,很多人不理解,也很不情愿。但是,专业化管理是美国物业管理最显著的特点,业主的每一分钱都

会花得让人心服口服,绝不冤枉。我们可以从中美物业管理的模式对比来看出个所以然。

1.关于业主委员会的性质

中国——民间组织

\*由业主自发票选出,监督物业公司的服务的群众组织

\*组织结构随意,管理模式较为松散

美国——有限责任公司

\*以有限责任公司的形式运作,运作管理严格规范

\*美国有些州规定业主委员会要拥有自己的网站,将业主委员会每月或者每季度召开董事会的会议上传到网上,让人们可以任何时候都可以看到。

\*几乎所有的业主委员会都购买意外责任险,若发生大的法律诉讼,把可能的风险转移给保险公司。

2.物业管理公司的服务

中国——基本物业配套服务

\*大多数社区物业公司的职能是维护绿化,安保,公共区域和设备的维护

\*游泳池,会所,健身房等都需额外付费才能使用

美国——免费,额外的高端服务

\*安保,车辆保管,绿化养护,洗衣熨衣,看护儿童,护理病人,代订代送报刊,通报天气预报和股市行情等贴心服务。

\*高档寓所有五星级酒店式服务,有些甚至提供包括24小时管家服务,海滩服务,

客房服务。

\*游泳池,会所,健身房,spa

\*商务中心,发送传真,打印,甚至可以举行会务活动

\*很多物业公司定期组织业主郊游、聚餐,营造邻里之间友好融洽气氛

\*所有设施服务均不需再付费,已包含在物业费中

3.关于4业主物业费拖欠问题

中国——物业公司交涉、追讨

\*不交物业费的业主,继续享受服务以及公共设备,导致更多业主也不交物业费

\*物业公司只有上诉程序追讨物业费

美国——强制缴费

\*如果有的业主拖欠物业费,业主委员会有权通过司法听证,将业主的产权进行拍卖,或是在业主将房产挂牌出售时,将房产扣留,不允许出售,直至业主付清物业费

\*有些州,例如德克萨斯州,业主委员会甚至不需要经过司法程序就可直接将拖欠物业费业主的房屋进行拍卖。

总结说来,美国投资房产,选择优质物业管理公司十分关键。美国的物业管理和加拿大的物业管理类似,各个环节的法制完善,其运作方式同任何企业一样规范和专业。每个业主必须要交纳物业费;物业公司必须提供最优质的服务,把业主委员会的利益放在第一位,全力给予最精心的服务;业主委员会则保证业主享受美好的生活良好的环境,争取小区地产保值升值。

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

Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. 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  
三十年专业经验

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

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