



## 在国内如何安全高效远程购买美国房产

中国人在美国置业,肯定都希望能亲自选地看房,但飞去美国一趟不仅消耗大量时间精力,还会产生额外的行程开支。

其实,不用亲自实地考察,也可以安全地完成远程购房,效率反而更高——只需认真做好前期工作、选择可靠的服务公司以及利用现代高科技即可。

不过,在决定远程选地看房后,需要考虑以下几个因素:

### 目的

房子是想在美国做生意期间居住还是想作为一个长期的居所? 是为您的孩子将来在美国读大学准备的单身公寓? 还是想作为一项投资? 对房子本身和周围环境有什么样的要求?

确定了房产的基本用途和要求,经纪人

更容易为您缩小街区和房屋搜索范围。

### 了解社区基本情况

虽然不能亲自查看房屋的周围街区,但利用网络资源也可以很好的了解当地的情况。

### 1. 社区人口

社区的人口统计数据,可以从美国人口普查网站查到,包括种族、人口密度,甚至包括了平均通勤时间等细节。

### 2. 社区特色

Neighborhood Scout 网站提供了大量的数据,包括房价、犯罪率、通勤难易程度等。

### 3. 公共交通

美国每天有3,500万人使用公共交通工具。此外,也可以使用“公交分数”网站查询。“公交分数”通过计算附近公交线路的距

离,使用频率和路线的类型来确定其有用性和分数。

### 4. 学校教育质量

在非营利网站 Greatschools.org 输入邮编,就可以看到当地学校的成绩卡,以及老师、家长和学生的评论。

### 5. 犯罪率

在 mylocalcrime 网站输入地址,可以查到当地的安全状况,从破坏公物到枪击案。点击地图功能可以看到具体的犯罪地点,以避免到这些地方去。

### 6. 娱乐、文化和夜生活

Yelp 帮助找餐馆, moviefone 帮助找附近的电影院。findgravy 网站提供当地活动,包括摇滚音乐会,教堂晚餐。

如何远程购买、出租海外房产?

一般情况下是委托房产公司完成购地建房流程(可从谷歌实景地图、视频连线的方式查看周边情况),后期也是委托相关公代发出租信息、寻找合适的租客。

1. 业主和经纪人签订一个委托租赁的协议书。2. 经纪人帮助寻找合适的房客,通常经过MLS房源共享系统,发布租赁信息,加上经纪人个人平面广告及网络社交媒体去寻找租客。3. 在所有租客提出的申请书中,选择最适合的签订租房合约,并完善租赁的细节内容。

4. 托出租的佣金(房产经纪费用)一般为全年租金的6%~8%(按实际情况而定)

5. 房屋管理的费用一般为月租的6%~10%。每个州租金回报不同,以佛罗里达州为例,租金毛回报高达8%。



**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 最低要价!  
\*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 郝氏房屋检查**  
240-441-0668  
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

**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