

# 看看赴美购房需掌握哪些条件及准备

无论您是寻找度假屋的国内投资者，还是刚开始第一次找房的新移民，在美国买房似乎都是一项巨大的工程。虽然美国的房地产惯例和抵押贷款要求可能与国内不同，好消息是，外国买家在购房流程的每个阶段都有许多资源和选择。

1、聘用专门服务外国买家的房地产专业人士

在寻找、评估房地产和作出财务安排时，重要的是不仅要找到具有当地专业知识的持牌代理，而且还要找到能够为您作为海外购房者可能面临的复杂交易提供建议的专业代理。

组建一个称职的团队需要一些时间，您可以请亲友或同事推荐，在地产代理名录寻找当地人，并查看其履历和推荐信。这些专业人士有助于减轻您的压力，您的专业团队应该包括：

具有CIPS认证的买方代理：

具有外国房地产交易专业知识的持牌代理通常都完成了额外的课程作业，成为注册国际房地产专家(Certified International Property Specialists, 简称CIPS)。这些专业代理人中的许多人能流利地使用多种语言，还可以帮助您了解每个州份的独特规则和法规。

在一些州份，除了代理人之外，您可能还会看到“房产经纪人”。经纪人和代理人之间的区别主要在于经纪人拥有更高的执照，需要更多的课业时间和更严格的考试，房产经纪人处于督导代理人、监管交易的角色。

房产律师：

有些州份要求买家聘请房产律师来处理文书工作，而其他州只要求买家的代理人。房产律师可以为您审查销售合



同，检查产权和其他与您购房有关的文件，并就有关您财产的法律和税务问题提供建议。

业务遍布全球的贷款公司：

选择一家提供全球服务的银行，帮助您解决货币汇率、跨国税收和在其他国家建立信贷等问题。

总部设在美国的财务顾问/会计师：

虽然您可以通过当地的银行分行找到财务顾问，但找到一家专门与国际客户合作的公司可能也很方便。

税务顾问/律师：

向税务专业人士咨询，他们可以建议您向贷款人提供什么表格来作为工作证明(如果适用)。您也要确保自己了解在美国购买房产的税务影响和相关规

- 储备金证明
- 工资单
- 信用评分
- 报税表

3、建立信贷记录

作为外国人在美国要想获得房屋贷款，首先要建立信贷记录，获得良好的信用分数。您的信用分数越强，未来房贷的利率就越优惠。

如果您还没有美国银行和信用卡账户，请优先考虑这一步，并预算大约3到6个月的时间来开始建立您的信用记录。联系当地银行，了解从零开始建立信用的各种方法和工具。

除了信用分数，贷款人通常还会看收入信息来确定贷款资格，但无论就业状况如何，都有许多途径可以获得抵押贷款的批准。美国的财务顾问和/或税务专家可以为您提供相关选择和所需文件的信息。

4、先咨询顾问，再选择房贷机构

单纯地寻找贷款公司可以帮助您获得更优惠的利率，但您可能想花时间先与抵押贷款顾问交谈，以帮助您了解个人的独特情况。您的居留身份——您的居留期限和您在美国的时间都会影响您的贷款资格和所需文件的类型。绿卡持有人、永久居民和难民有资格获得与美国公民相同的房屋贷款，但可能需要额外的文件。

根据您的情况，更多的首付可以提高您的融资资格——不妨考虑30-40%。一般来说，20%的首付被认为是理想的购房方式，但有些贷款机构甚至会提供首付只有3%的抵押贷款，所以请与您的贷款机构商讨，以确定适合您的付款计划。

则。

2、获取个人纳税人识别号(ITIN)

您需要一个个人纳税人识别号(Individual Taxpayer Identification Number, ITIN)来在美国买房。ITIN是由美国国税局向没有资格获得社会保障号码的人发放的。要获得ITIN，您需要联系认证受理机构(CAA)填写W-7表格。

作为非公民，在美国买房需要什么？如果您需要申请抵押贷款，您可能需要出示以下资料：

- 社会保障号码或ITIN
- 有效的外国护照、美国签证或驾照
- 银行对账单和海外银行的财务记录(如果适用)



**徐 捷**  
Jane Shue  
(301)-213-3051(C)  
janeshue@gmail.com

## 金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



**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

1-203 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

1-174

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氡气检查师
- 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
- 氡气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao

经验丰富 工具专业 态度认真

1-179