

# 第一次买美国房怕吃亏? 了解这8件事就不会

**1、房源充足市场透明**  
美国买房注意事项:对于海外买主来说,没有房源不足问题,只有是否可以找到熟知当地情况经纪人的问题。

美国有一个属于经纪人共享的房源系统,简称MLS,每一个经纪人都把自己代理的房子都上传到这个系统。一般,大的都会区都会有一个的MLS网站,以大洛杉矶区为例,每天都有约8万至10万个房源在市,所以房源十分充足。

任何有执照的经纪人都可以上MLS网站搜寻房源,只是不同的经纪人因对地区的了解熟悉的程度不同,可能搜寻选择出来的房源也不同。

**2、买房前明确买房目的**  
买房基本分为经营和自住两种。买房目的不同,考虑的角度就不同。“纯经营”更加重视现金回款;“自住”则优先考虑自己喜欢的地方以及住宅的需求。

通常,来美国购房的原因多种多样,有的为了孩子留学,有的纯粹经营,有的。。。所以各自考虑的角度不同。

以下为本人的建议:  
短期内自住:建议按自住的要求来选房  
超过5年以上出租时间:建议就以“纯经营”的角度来考虑

“计划纯经营:建议比较租售比(所选房屋价格不要太高。通常高价房屋,租金/房价比就低)

**3、买哪里,哪个城市最好?**  
美国有50个州,地大物博,城市众多。

正确的选择方式是:  
从大到小开始考虑  
大方向:东海岸或西海岸  
小方向:州  
城市:每个州有几百个城市  
从生活环境考虑  
天气、环境、天灾、人文、生活习惯等条件是否符合自己

当地华人比例,密度高低,是否会让生活更便利  
考虑预算  
预算通常会影响到买房地点的方向

例如,东岸或者西岸都是比较贵的,通常在这些地方没有五六十万美元以上是很难买到适合自己居住的房屋。当然,如果选择买一套联排屋的话,还是可以买到便宜的住宅。

华人最普遍的购屋价格范围在六七十万至百万美元。

**4、看上的房子该怎么出价?**  
美国是一个资讯很透明的地方,在看好一处房产后,经纪人大多都会帮助客人做房屋的价格评估,估算这个房子在最近的交易市场中的现在价值。

如果卖主的要求价高了,经纪人就要帮助买家杀价。如果要价低于市价,经纪人就要帮买主赶快抢下。有的时候有多位买主都看上同一个住宅,为了得到住宅,可能要出比要价高几倍的价格才能行。

因此,并不是每一个房屋都要杀价,而是要看要价的高低。重点是,买家要能正确

评估房屋的价值,当然这需要一位好的经纪人协助。

**5、在美国购房对赴美签证或者申请美国移民有帮助吗?**

这是一个很常见的问题,但买房与移民或签证之间是没有任何关系。在美国买房、移民或美国签证都是由不同的部门及人员来处理。移民局管不着申请人在美国有没有房产,当然,更不会因为有没有房产而区别对待。所以,千万别把移民或签证与买房混为一谈。

**6、永久产权不表示要拥有一辈子**  
众所周知,美国产权是永久性的,所以,许多刚来的中国买家都会有“在美国买房就要住一辈子,甚至要代代相传”的观念。其实这与美国的实际情况不太相符。

根据历年平均统计,美国人大约7年左右就会换一次房屋。换房的原因多样,比如工作地点改变,子女外出读书,家庭人口变化,或者退休后把成熟城区换到偏远安静的地方等。美国换房频繁的原因主要是因为有限户口的限制,同时城市乡村差距小,住在哪里都很方便。实际上,住了几年之后也都腻了。

**7、外国人购房贷款**  
海外买家可以在美国贷款购房,并且很寻常也很容易。但是,不是每一家银行可贷款给海外买家。

外国人贷款与美国贷款之间是存有差异的:  
美国人贷款条件:信用、收入、工作是否

稳定;  
外国人贷款条件:需有较多自备款,通常要求35%~40%左右。一般大约能贷到6成。

由于每一个银行的贷款利率不同,对申请人的条件要求也不同。比如,一些银行只贷给外国人3~7年,但也有银行能够贷到30年。而有的银行利率较高,但手续简单要求低;有的银行利率低,但是要求条件多,并不是每个人都能符合。

建议申请贷款之前多家咨询,多比较。选择适合自己,对自己最有利的一家。

**8、需亲自实地考察**  
从网络购买海外房产固然方便:房屋简介、代理经纪联络方式、每间房屋细节照片等内容只需轻松一点击就一览无遗。但这并不代表,买家本人就无需来一个实地考察。

虽然,照片让买家近距离参观房屋的每一个角落,但却看不到房屋部分细节和邻居素质。所以,网络并不容易让买家完全了解房屋的状况,环境,价值和升值潜力等等。尤其是对于买自住屋的人来说。我建议亲自来实地考察,了解该地区的环境和所购房屋之后再作决定。

当然,如果曾经来过美国,也去过这个地方,对这个地方比较熟悉,对你要买的这个房子的区域和社区都比较了解,同时你也有信得过的经纪人可以帮助你。这样的话从技术上来说,你人不过来美国是可以直接在中国购买的。

## 美国房屋木材结构,如何做到防火防盗呢

保护自己及家人的安全是头等大事,有时候,你只需做小小的改变,就会带来大大的不同。

美国的许多房屋都是木材结构的,防火是居家安全中最重要的事情之一。随着夏季到来,许多人家会去度假或者回国探亲,家中长时间无人居住,而入室盗窃犯罪是与财物相关犯罪当中比率最高的。华人有在家中存放现金和珠宝的习惯,这又会成为吸引窃贼的热点。我们收集了这些居家安全提示,希望大家对大家有所帮助。

- 1)检查烟雾一氧化碳探测器是否被灰尘覆盖,阻碍传感器的灵敏度。
- 2)无论购买、修建还是重新装修房子,一定要选择防火的屋顶。
- 3)如果可能的话,家里的邮箱请上锁,不要将含有个人信息的信件放在任何人都能获取的信箱里。
- 4)如果你打算离家较长时间,请将电话铃声设置为最低音量,防止窃贼听见。
- 5)你不在家的时候,千万不要在你的门上留下便条,这等于告诉窃贼家里无人。
- 6)不要在室外使用室内的延长线,安全的室外电线会标注“适合户外电器使用”。

7)如果你家里停电了,冰箱里的冷冻室可以让食物保鲜48小时。

8)建议使用相互连接的烟雾报警器,假如其中一个警报被触发,所有报警器都会响起。

9)千万不要给非充电电池充电,给非充电电池充电会导致电池爆炸。

10)有油渍的麻布即使没有明火,也很容易点燃,把它们挂在外面晾干,然后扔到有盖子盖紧的金属罐中。

11)景观植物也可以有威慑作用,如果你生活在温暖气候地区,像玫瑰和布干维尔这些多刺灌木可以阻止窃贼由窗户闯入。

12)冬天里记得及时清理人行道和车道的积雪,让房子看上去像有人居住的。

13)其他的视觉警示标志如“当心狗”或“安全摄像头在使用中”,安全监视服务公司的标志贴纸等也有作用。

14)外出旅行前告知一个值得信任的邻居,并停止所有的报纸和邮件投递。

15)把电话和答录机的音量调小,这样当没人接电话时就不会被窃贼听见了。

16)在你回到家之前,不要在社交媒体上发布你假期的照片。



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 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