

是任何人都可以在美国买房吗？ 去美国投资房产有什么要求，需要注意什么



事实上在美国购房是一件比想象中更简单的事情，随着国人对海外资产配置的深入了解，很多朋友准备或已经在美国、加拿大、澳洲欧洲等地配置资产，其中尤其以房屋土地和移民身份为多数，今天我们就为大家介绍一下美国对外国人在当地购买房屋土地的政策和购房流程。

美国房地产市场经历百年，是非常成熟和开放的市场，购房流程简洁明了并且相关

法律十分健全。很长一段时间以来，在美国买房对外国人没有什么资格限制，全世界不同肤色、种族、信仰的人都可以在美国合法的成为一名屋主并受法律保护。与中国不同的是美国购置房屋时屋主都会享有相应的土地权利，并且绝大多数是永久性的，购房过程中在土地方面也没有额外多余的注册手续和其他费用。

在美国买房至少要注意下面几点：

1. 贷款：如果外国人不在美国工作或者没有收入，在美国买房大都是得不到贷款或贷款首付比例稍高，目前大多数能为中国人在美国购房办理贷款业务的机构要求购房人的首付比例在30--40%左右。如果外国人在美国工作/有收入，贷款买房要提供收入证明和雇主出具的职业证明等。
2. 每年房产税/物业管理费/房屋保险费：美国买了房以后，每年您所付出的持有房屋的成本总共3大块，分别是房产税、物业管理费(HOA)、房屋保险。
房产税(property tax)，以房屋估价乘以一个税率计算，房产税根据不同地区不同学区税率会不同，平均下来大概是房屋评估价值的0.5-1.5%左右。
如果买的是公寓 condo，就是有社区公共管理物业的话，每个月要交物业管理费，一般中等的condo每月物业管理费大概80-450美元，80%的房屋不会超过600美元/月。
买了房子一般还购买房屋保险，价格不等。每年从几百到几千不等。一般是房屋价值的0.4%。
3. 投资房：
投资房的租金收入需要报税的，租金收入和美国的工资收入是一个税率。如果把房子卖了则是资产增值，相对税率低些。2017年4月末，美国总统特朗普公布了前所未有的税务改革计划，全世界为之震惊，这份改革计划将使美国在某些层面上成为世界最低税率国家之一。

4. 房屋过户手续费：
外国人美国交易房产一般还是要通过经纪公司，买卖手续费一般5-6%，与中国不同的是此费用由卖家承担。而在买家方面，以加利福尼亚州洛杉矶为例，购房者如若贷款，则全部交易手续费在房价1--1.5%左右，全款购买则会省去一笔贷款手续费。
5. 理论上美国买房目前是没有绿卡的，但实际操作过程中，以结果来看可以实现。
美国购房流程：
第一，需要找到代表您利益的经纪人，并根据自身情况和中介沟通来选择最合适类型的(独立屋、公寓、排屋)；
第二，在沟通之后，经纪人会发一系列的房子信息，同时也可以自己在网络上搜索。美国的房产信息基本上算是公开透明的；
第三，Open House(类似于国内的集体看房日)的时候去看房，保持与经纪人的沟通；
第四，遇到满意的房子的时候，通过经纪下offer(意向书)；
第五，卖家接受offer之后，找代表卖家利益的经纪人来起草相关售房文件；
第六，浏览协商合同付定金，这个中间还有很多的事情，比如，房屋检查，之前卖家的贷款情况，准备相关材料，等等；
第七，签合同，付清余款，过户移交手续；
第八，入住。

想出售房子？这三个定价策略您可以参考

在一些热门的区域，只要有一套定价合理，房屋品质不错的房源出来，很快就能卖掉。而现在的市场状况是，很多买家找不到满意的房源。目前整个美国的房屋价格都已经在一个新高的水平，部分屋主完全可以考虑出手了，套现一部分资产。如果您的房子升值了，现在是卖房子的好时机。

出售房子的原因很多，总结起来有以下几类：

1. 需要换更大的房子，这一类卖家属于自己需要Upgrade的，可能是家里人口要增加了，比如要马上有孩子，需要一居室换成两居室。
2. 需要换小房子的人，这一类人通常是空巢老人，需要downgrade，比如从一个两居室换成一居室。
3. 工作调动到其他城市或区域，需要卖房。
4. 生活状态发生重大变化，比如家人离世，而再也不想原来的房屋居住。
5. 婚姻出现不可逆转的裂痕。如果是

这样的卖家，及早了断卖掉房屋开始新生活才是上策。

定价的三个策略

第一个策略：
制定要价高于市场价(Asking Price Above Market Value)。
这种定价策略通常在市场非常火热的情况下使用，否则如果用这种策略定价，房子上市后，如果头两个星期都没有任何买家询问，那卖家就应该立即调整策略，降低价格。

第二个策略：
定价在市场价(Asking Price At Market Value)。
这一种定价策略几乎永远是最安全的定价策略，尤其是在市场库存在这个房屋所在的区域等于或少于6个月的库存量的时候。

第三个策略：
定价略低于市场价(Under Market Value)。



当你这样做的时候，你人为的制造了一个市场价格洼地，那么很多买家就会来关注这个房子，想要来看这个房子，并且给这个房子出Offer。这一种定价策略，适合那些想要快速出手手上的房屋，快速套现的屋主。

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