

从房产税到产权性质

美国买房与国内有这9个基本的区别



宜,是指在同一地区。在美国房屋的价值取决于两项,土地及建筑物。建筑物随着年代的久远会越来越便宜,而土地则根据地区的开发和环境改变而增值。

房贷政策

在美国贷款买房,绝大部分是贷款期限为固定利率的十五年和三十年。美国的贷款也有浮动利率,但用的人很少,因为贷款人要自己承担利率上升的风险。在美国不论你用什么方式贷款,都可以在贷款没有到期之前,重新贷款或全部还清。除非是房价贬值,你的房价还不了银行的贷款,你需要补足差额。在中国贷款是采用浮动利率,按照市场的变化,购房者需自己承担利率变化的风险。

还有一个有趣的问题是在美国叫贷款,而在中国叫按揭。另外美国房屋贷款没有“限贷”政策,但对外国人贷款购房的首付比例要求较高,有的要求达到50%,而对本国公民则一般要求20%首付比例。

美国买房利息可抵个税

在美国购买房子后,你支付的贷款利息可以从个人所得税中扣除。这是政府为了鼓励民众自购房屋的优惠政策。美国的税赋比较重,如果你年薪五万美金,购买价值四十万左右的房屋,贷款三十万,每月要支付贷款约一千八百。其中利息平均一千五百,一年是一万八千。在年终报税时,扣除一万八千的利息,你的报税基数就降低为三万二千,节省了很多。

城市与农村

在中国,城市和乡村是截然不同的。城市是一个商业集中的地方,经济条件要比农村好很多,平常的衣食住行也方便许多。农村则差距很大。

而在美国不管是在纽约还是在洛杉矶,都没有绝对的城市和乡村之说,每个区域都有自己的一套系统,商店、饭馆、医院、学校,为居住提供了很大程度的方便。

房地产相关制度

美国在买卖房产中,会有许多第三方服务机构。例如,估价公司、房屋检查、公证公司,银行、经纪人,产权保险公司等。每个机构都在买卖过程中发挥自己的功能,使房地产行业能够公平、透明、健康、蓬勃发展。

中国房地产业近二十年刚刚起步,仍不够完善。无论是中介

制度还是买卖过程,都存在许多问题。政府在不同时段的宏观调控变化莫测,让人无所适从。整个房地产的投机行为远超过房地产实际需求。

产权性质

美国是私有财产制,房屋的买卖包括土地。也就是说,你买房的同时也就买下了盖房子的那块地。而且美国的产权是永久性的,而中国的住宅产权是70年期限,一般商业房产期限只有50年。

房产税

在美国,只要你拥有房子,就要缴纳房地产税。美国税费通常为1-3%,每个州都有不同的标准,加州大概是在1.2-2.0%之间。你买房子后每年都要交房产税,变成你拥有财产的持有成本。而中国为了抑制房屋的空置,开始在几大城市实验征收房产税。

房源系统

在美国和中国的房地产行业有一个本质上的差异,就是房源系统。在中国没有一个统一的房源平台,各家房地产公司只卖自己的房源,或者少部分关系好的同行交换房源。而美国有一个房源共享系统MLS,经纪人都把房源信息传输到这个系统上,所有上市的房子在这个系统中都非常透明,一目了然。

支付佣金方式

在美国房地产买卖时,佣金一律由卖方负担,屋主在委托经纪人出售房屋时,就订立了合同,佣金一般在6%左右。当买主由别的经纪人带领来买房时,卖主经纪人需分一半的佣金给买方经纪人。美国为什么规定由卖主来支付双方经纪人的佣金,主要是因为

在买卖过程中,卖主是取得金钱的一方,而买主是付钱的一方。在中国正好相反,主要由买方支付佣金。

房屋类型概念

在美国,买房一般是指二手房,独立房。这里特别要强调的是,美国的独立房,并不是中国人所说的别墅。虽然有些独立房在外观上和别墅差不多,但美国的独立房中也有非常老旧,需要修缮的房屋,称这些独立屋为别墅,似乎不太恰当。同样是独立屋,可以是上千万美金的豪宅,也可以三、五万的破烂房子。

在美国除了独立屋之外,还有一种房子叫康斗,或城市屋,这是一种由两户以上连着墙的房屋。这类连排屋的价值比独立屋低得多,因为它占有的土地面积比独立屋小得多。当然也要看房子所在的地点和城市的等级。我们在这里所谓的比较,连排屋比独立屋便

纽约人注意!

夏季租房多骗局 请谨记9条建议

纽约州检察长詹乐霞(Letitia James)警告纽约人,今夏在Airbnb租房要小心。

根据patch报道,詹乐霞上周五在官方警告中说:“如果消费者在预订度假时不小心,夏季计划可能会很快消失。”“假期欺诈每年都会发生,但有办法避免它并保护自己不遭殃。”

“学校可能放假了,但别忘了做功课——花时间验证房东并阅读在线评论,以确保度假出租是真实的,而不是骗人的。”

每年夏天,数以百万计的纽约人计划旅行,以逃离雾霾、交通、炎热、烟花噪音、潜在的猴痘(今年新出现的病毒),并希望租用他们将享受两周的田园诗般的房屋。

但如果没有一些精明,很容易成为在线诈骗者的牺牲品,其中许多在纽约开设了诈骗局。

根据市长特别执法办公室的数据,2019年,阿斯托利亚(Astoria)一户家庭在三个行政区运营庞大的Airbnb非法租赁网络,赚取了500万美元。客人在评论中说,出租屋没有窗户、暖气和热水。

Airbnb最近在邻居和政界人士的压力下关闭了贝塞(Bayside)的“擅自占地”房源,邻居认为非法租房是最近发生枪击事件的罪魁祸首。

据司法部长称,两名布碌仑欺诈者在2019年因试图从纽约银行骗取130万美元以资助一个浪荡公子俱乐部而面临监禁。

根据城市记录,2人承认利用苏荷区(Soho)一间联排别墅,该联排别墅曾被该市列为“非法占用”。愤怒的邻居讨厌这一“色情宫殿”,抱怨这个地方被用来举办性爱派对和色情影片。

因此,为避免诈骗,以下是詹乐霞的一些建议:

- 验证主人。确保出租者或房东拥有有效的地址和电话号码。
- 确保列表有评论并阅读评论。警惕Airbnb或VRBO等网站上未列出任何评论的列表。阅读评论时,检查是否有多个重复相同短语的评论——这可能表明评论是水军。
- 检查照片是否从其他网站被盗。对出租照片使用反向图像搜索,以确保照片未在其他网站上列出。
- 预订前仅通过房源网站进行沟通。骗子试图欺骗消费者的一种方法是首先在Airbnb或VRBO等网站上发布房源,然后要求您直接与网站或应用程序外的房东沟通以预订房源。在您的预订被接受之前,请勿与房东或租客分享您的电子邮件地址或电话号码。
- 只能使用信用卡或借记卡预

订。使用经过验证的付款来源,例如主要借记卡或信用卡,以便在出现问题时进行追踪。专门使用信用卡的一个好处是您可以根据《公平信用计费法案》获得某些保护,该法案允许您对未经授权的收费提出异议。

·仅通过房源网站付款。如果使用Airbnb或VRBO等网站,请通过该网站支付所有款项,因为如果您后来被骗,他们可能会退还您。

·切勿进行电汇或现金付款。切勿使用电汇服务或汇款服务(例如西联汇款、速汇金、Zelle、CashApp或Venmo)进行付款。

·押金。您可能会被要求支付押金。一般来说,您不能被要求支付超过一个月的押金。业主可以使用押金来弥补因您或未付租金造成的任何损失,但否则必须在租赁结束时将押金退还给您。

·知道您的权益。房东基于您的种族、宗教、国籍、性别、性取向、性别认同、军人身份、残疾或婚姻状况拒绝向您出租度假屋是违法的。如果您认为您受到任何这些受保护类别的歧视或骚扰,您可以向纽约州人权部提出投诉。

任何认为自己被夏季租赁房东或出租者欺骗的纽约人都可以向总检察长办公室的消费者欺诈局举报。

纽约市租金趋于稳定 但库存非常紧张

纽约市租房竞争一直很激烈。它也很昂贵。

根据news12报道,业界专家西尔弗(Caleb Silver)分析了您需要的趋势和技巧。

“全市租金可能达到顶峰,在我们跟踪的主要县城均如此,请记住,全国平均租金上涨了4.8%,但仅在纽约市,仅在过去一年,租金就上涨了24%,”专家说。

业界专家提取了最新的月环比数据,以查看租金价格的位置:“当我们查看我们跟踪的主要县时,纳苏县(Nassau County)在过去一个月仅上涨1%,萨福克县(Suffolk County)上涨0.8%,市区仅上涨0.6%,因此趋于稳定。威彻斯特最终看到租金下

降,仅下降了0.2%,”专家说。

西尔弗说,仅仅因为租金价格企稳并不意味着它们会回升太多,因为库存紧张。

地区经纪人同意。潘蒂伽(Manny Pantiga)表示,过去几年发生了很多变化。虽然竞争可能很激烈,但他说以下这些步骤对于那些寻找租房的人来说是关键:

·足够的准备和清晰度。知道你想要什么,以及你可以灵活处理什么。

·当心骗子:如果是出租的,而且价格好得令人难以置信-请小心。

·在您交出任何款项之前,请确保经纪人有执照。

