



摸清美国房产投资套路,置业途中少走弯路

作为世界的掘金宝地。美国房产具有收益稳健、省时省力等优势,在美国买房置业是高净值人群的必选项。

但是既然是投资,风险就是相对的,作为投资者一定要小心谨慎。今天给大家几条美国房产投资的须知事项,希望对正在为买房发愁或者担忧的您有所帮助。

美国购房对赴美签证或申请移民没有直接关系

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。

该如何对美国房产出价

美国房产的信息是很透明,您看好一处房产后,经纪人会帮助您做房屋的价格评估,估算这个房子在最近的市场交易中的现在价值。

如果卖主要价高了,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。

美国房产出租问题

很多买家担心房屋无法出租的问题。其实是多虑了,没有房子是租不出去的。事实上,房子能否出租取决于业主的租金是否符合租赁市场的价格。关键在于定价是否符合市场。

投资美国房产需要考虑两方面

投资美国房产有两个方面需要考虑:一个是租金回报率;一个是升值的潜力空间。后者比租金回报率更重要。

通常,房屋越贵的地方其租金回报率是比较低的。比如纽约、旧金山、洛杉矶等都

是房价比较高的区域,由于这些地区房价常常攀升,而对应的租金上涨水平跟不上房价上涨的幅度,因而其租金回报率相对较低。

但从长期来看,这些地方房屋升值的空间比其他租金回报率高的地方要大,因为想要购买此类房屋的人数较多,而买入的数量越多其房价就越高,这就是供需平衡。所以在投资时,并不是购买低价格高回报的房屋就是最好,而是要从两方面同时考虑。

不是每个外国人都能办理贷款

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40%-50%左右。一般大约能贷到5-6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。

建议申请贷款之前咨询多家银行,多比较。选择适合自己,对自己最有利的一家。

美国买房税费问题

在美国,无论你是美国人还是外国人,购房时所缴纳的税费都是相同的。只有在卖房时稍有不同。当地居民在卖房时,在一定限额内是免增值的。

举例说,如果是夫妻两人用五十万买进房屋,再用一百万卖出房子,他们就符合不用对五十万的增值部分缴税。那对于海外投资者,需要缴纳一个资本利得税也就是增值税。

以上就是美国房产投资需要大家了解的一些事项。



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

751 Rockville Pike 17-18B, Rockville, MD 20852

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

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