

从房产税费到产权性质， 美国买房与国内有这9个基本的区别



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。政府在不同时期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。



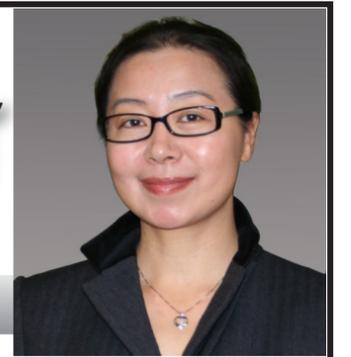
徐 捷
Jane Shue

(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



在对的的时间, 遇见对的房子, 心有翅膀, 一片叶也可以飞云...

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

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

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

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com



郝氏房屋检查

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
- 氦气(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