

# 置业美国房产, 这些“潜规则”你知道吗

对于大部分人来说, 买一套称心如意的住房是一个很重要的问题。尤其是在美国进行海外资产的时候, 但往往是大家购房时非常茫然, 不知道从何下手。

不少购房者想要进行海外资产配置是为了入市捞一笔! 却不知道美国的房地产交易中有哪些规则~其实在美国购房象其他一切游戏一样也有它自己的一套“潜规则”, 尽管没有绝对要遵循的“规则”, 但也有比较好的做法和行之有效的规律。

## 一、美国买房并不代表能移民

外国人可以在美国买房, 但却不能借此获得美国身份。不过, 办理绿卡的移民申请人可以买房。因为在美国, 房产管理与移民机制是相分离的。也就是说, 美国移民局不会因为你在美国买房了就给你办理移民相关手续。而且虽然申办EB-5移民同在美国购房置业并不矛盾, 但用于个人购房置业的款项不能算作EB-5移民的花费。

## 二、美国买房其实比租房更划算

不管你是来美国旅游、考察还是刚刚移民美国, 只要稍微关注美国房地产市场, 就会发现, 美国房价整体来讲并不是很贵, 只是某些人口稠密的大都市房价会很高。但是就租金及水电费而言就不管在什么区域算下来都要比买房显得贵些, 所以大多数人都更愿意贷款买房。而且, 在美国买房可免缴个人所得税, 美国联邦、州以及地方政府都有许多鼓励买房的法律和政策, 对购房者提供诸如免税、低息贷款等多种优惠。

三、用现金在美国买房签约一般14天内可退房

想在美国买房的人, 也可上网查询自己选中房屋的所有情况, 然后交相应的定金,

在一定时间内交房。如果是现金买房手续会更加简单。如果一切正常, 一般14天后合同生效。买方在这段时间内可请专门检查房屋质量的公司对房屋进行检查, 若发现有质量问题, 可以单方面中止合同。即使签约付款买主一般也可以在14天内随时退房。(不过各州不同, 具体需要咨询当地经纪人)

四、美国买房有居住权和有产权意义大不同

在美国买房分为买产权或是有居住权, 有产权的房屋可以供业主自由买卖和出租, 而有居住权的房屋只有十几年的产权, 租售只能通过物业居委会, 价格比有产权的房屋便宜很多。

## 五、美国房屋院子以外树木不能砍

美国大多数房屋的内部结构都是木质结构的, 但能够达到8级抗震标准, 用来防水隔热的砖块只作为外装修使用。买主在买下土地后经政府审批可以把树木砍掉盖房子, 但只能砍伐或修整属于自家范围内的树木, 院子以外的树木属于国家财产就不能动。

## 六、新移民想贷款最好要先找工作

没有工作就没有信誉, 也就不给贷款。但只要你有工作、有稳定的收入、有工资档案且无不良记录, 就能轻而易举地从银行贷款到款。

## 七、买新房想便宜要趁竣工前就下手

在美国, 新房的房价比二手房要贵很多, 所以如果想在美买房, 又看中了一所新房子, 可以在它竣工之前先买下来, 不然等到房子建好价格就上涨了。

## 八、房子不是越大越好, 环境最重要

中国人都喜欢大, 显得自己有面子, 在



美国面子这东西不值钱, 所以, 在美国买房子并不是越大越好, 周围的环境和安全性是一定要考虑的, 首先, 院子这么大, 草坪, 树木一定不少, 如果是你自己整理院子的话, 每天你就不用干别的事情了, 一天你都打扫不完, 如果雇人的话, 会是一笔不小费用。所以, 房子不是越大越好, 环境很重要。

## 九、地段很重要

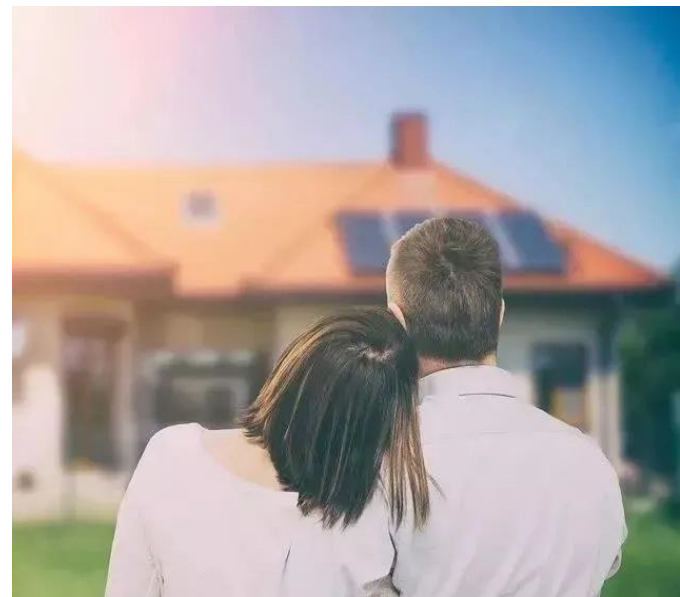
买美国房产时候区域, 地段也很重要, 好的地段指环境、安全、便利都比较好的区, 环境好具体指的是房子周围有公园或者湖景、山景等, 安全具体指的是所在区域发案率低, 邻居素质高(有个好邻居很重要), 便利具体指的是离学校近, 离商场近, 当然不

能太近, 太近就过于喧嚣了。

## 十、小区选择很重要

在美国买房选择小区也是很重要的, 美国的小区跟我们基本是差不多的, 也是要缴纳管理费用的, 只不过有的小区是封闭式的管理, 有的不是封闭式的管理, 封闭式的管理指, 进出门要靠遥控开大门才能进去, 来访者进入小区是必须联系业主, 由业主遥控开门才能进, 有的封闭式小区有门卫, 进出要进行登记, 有的没有, 当然有门卫的安全系数会高一点, 但管理理所当然会高一点。不是封闭式的小区安全系数, 就没有封闭式小区的系数高。

# 美国房屋市场价值和估定价值有何不同



了解房屋价值是了解净资产很重要的依据, 房屋价值也将影响每年支付多少财产税。

房屋价值因为估算依据的不同, 数值可能截然不同; 目前最常见的是“市场价值”(market value)和“估定价值”(assessed value)。

“市场价值”是买家目前愿意支付的购屋价格, 由估价师决定, 估价师通常是在贷款机构评估要放贷多少钱、或者您公开求售订价时, 由贷款机构聘请; 另一方面, “估定价值”取决于市场价值, 在美国许多地方, 通常是市场价值的某个百分比, 因此, 估定价值低于市场价值。

## 市场价值

“市场价值”最具争议的是, 其依据究竟是买家“愿意”支付的价格, 抑或是您认为买方“应该”支付的价格? 估价师如果想精确推估市场价值, 关键依据是近期类似地产的销售价格。

雇用估价师的成本大致是三、四百元, 估价师通常会查看近六个月邻近房屋的销售资讯, 举凡房屋的面积类型、屋龄、卧室数量等等, 也会将导致估价不同的主要因素纳入考量。

您也可借助免费线上工具估算房的市场价值, 诸如

Zillow公司的Zestimate、realtor.com的My Home、或者联邦住房金融机构的House Price Calculator, 但精确度不及估价师。

## 估定价值

市场价值是推估房屋估定价值的依据, 但由于估定价值被用来推算您积欠多少房产税, 所以和居住地的法律息息相关, 国际评估官员协会(International Association of Assessing Officers)研究经理库萨克(Margie Cusack)说, 估定价值将由各司司法管辖区的法律架构确定, 许多州对价值设限, 因而对地产设定市场价值, 但而后期会有法律允许推算估定价值, 非常在地化。

## 不认同房屋价值怎么办?

无论屋主不认同房产的市场价值或评定价值, 都有因应之道。

针对市场价值, 可要求第二次评估, 假如因为漏看了某些项目, 估价师可能愿意再次查看房产后重估而不额外收费。针对估定价值, 许多估定师办公室都公布联络讯息, 偶尔也公开讨论房产价值评估的个别问题, 在您请求重新评估前最好先造访当地评估办公室的网站, 以获取相关讯息。

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

**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