

# 美国购置新区房,这几件事你应知

一、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。

## 二、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。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。

## 三、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。

## 四、房源系统

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。

## 五、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。

## 六、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,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。

## 七、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。

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。

## 八、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。美国的赋税比较重,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。

# 外国买家重返美国房市,这些州最受欢迎

由于疫情期间的旅行限制,很多国外的潜在买家难以前往美国购房,现在随着旅行限制放松,根据美国全国房地产经纪人协会(NAR)的一项调查,外国人对美国的房地产投资正在缓慢回升。

在过去几年中,购买或尝试在美国购房的人都知道竞争之激烈:买家的出价远高于要价,有人进行全现金交易。但是在流行期间,外国投资者几乎从市场上消失了。

然而,从2021年4月到今年3月的一年间,国际买家抢购了价值590亿美元的美国住宅,这比上一年增长了8.5%,打破了三年来的连续下降趋势。

报告称,外国购买交易量的增加主要是由于房屋价格上涨。2021年4月到今年3月期间,外国买家购买的房屋中位价达到

创纪录的366,100美元,高于美国市场355,700美元的房屋中位价。

虽然总的购买额上升,但是外国买家购买的房屋数量只有98,600套现房——反而比去年同期下降了7.9%,是自NAR于2009年开始跟踪这些交易以来的最低水平。

“旅行限制是一个重要因素”,NAR首席经济学家劳伦斯云(Lawrence Yun)说,“买家希望亲眼看到房产,然而美国直到今年夏天才取消旅行限制和COVID测试要求,这都造成了不便,等于告诉买家要‘远离’市场。”

尽管一些买家不得不通过远程视频来看房子,但大多数买家仍然喜欢亲自看房。

根据NAR的说法,外国买家既包括在国外拥有永久地址的外国人,也包括非美国公民(不到两年的新移民,因专业、教

育或其它原因在美国停留超过六个月以上的非移民签证持有人)。

外国买家的首选地是佛罗里达州,近四分之一的国际房屋交易发生在这里。紧随其后的是加利福尼亚州、德克萨斯州、亚利桑那州、纽约州和北卡罗来纳州。

在受外国买家欢迎的地区,购买竞争可能会加剧。但是正如云所说的,即使在热门地区,外国买家也只占购买量的3%。总体而言,全国现有房屋销售的1.6%是面向外国买家的。

“对于这些地区的居民来说,可能会觉得外国人正在与当地竞争房屋。当然,卖家正在努力争取尽可能高的价格,而不管买家是谁。”云说。

很多外国买家以现金支付房款,过去一年就有44%的外国人支付全现金,而美

国购房者的这一比例为24%。国际买家也更有可能会购买该房产作为第二套住房,44%的人将其用作度假屋、出租屋或两者兼而有之。

购买美国房屋的外国人大多数是加拿大人和墨西哥人。来自加拿大的买家占外国买家购房的11%,高于上一时期的8%。来自墨西哥的买家去年购买了8%,高于之前的7%。紧随其后的是来自中国、印度、巴西、哥伦比亚、德国、英国、法国和日本的买家。

然而即使美国房地产价格非常高,对许多国际买家来说仍然是相对划算的交易。典型的房产在香港每平方米售价28,570美元,伦敦为26,262美元,多伦多为10,947美元。与此同时,旧金山每平方米为8,250美元,而迈阿密仅为3,170美元。

# 没有绿卡应该以什么名义买房呢



外国身份的投资者不仅可以直接以自己的名义在美国买房,还可以通过一些企业单位的名义买房,如本国公司、外国公司、有限责任合伙公司、合资企业、不动产投资信托公司或股份有限公司购买房产

中国公民可以用现金在美国买房吗?

在美国房产买卖中,中国公民可以全部使用现金交易。根据美国法律,超过10000美元的现金交易必须向联邦政府汇报,因为政府要了解该资金来源的合法性。

汇报需要包括所有与交易有关人员的资料,如购房者、房产中介、律师以及产权公司,现金购房者有可能节省部分申请抵押的费用、贷款发放费用、房产评估和产权保险费。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答**

- “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

5-161

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.

**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

6905 Rockledge Dr., Suite 900, Bethesda, MD 20817-1817 5-071

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)  
Email: fyuan@ft.nyl.com