



买房还要承担公共责任吗

对于想在美国购置房产，但没有计划或不能在美国长期居住的中国人必须明白，当你买下了美国房产，它虽然成了你的私人财产，但也给你带来不可推卸的公共责任，无论你是不是使用这个房产，都得履行这些责任，否则就会被罚款，甚至房产遭没收。

首先是缴纳房产税的责任。只要你拥有了房产，你就必须向房产所在地的最基层政府缴纳房产税。房产税由基层地方政府确定，各地区差异很大，年税额大多在房屋市场价的1%至3%范围内。以纽约市曼哈顿区为例，房产税率为1.2%。而美国佛罗里

达州的迈阿密市，房产税率为2.4%。

如果不按时缴纳房产税，其后果可以参考旧金山市政府网站的有关告示：“2012-2013年旧金山市的房产税率为1.1691%，其税基为房屋的市场估价。若是你认为房屋估价过高了，在收到税单的15天内联系旧金山市政府房屋估价办公室。

每年11月1日，政府部门会陆续寄出税单，所有的房产拥有者在两个星期内都会收到税单。房地产税每半年缴纳一次，日期第一次从11月1日至12月10日，第二次是2月1日至3月10日。逾期缴税者每超过一次期限，要多支付纳税额的10%作为

罚金。若是连续5年未缴纳房地产税，房产将被拍卖。”

如果你的房产是产权公寓或连栋屋，就得按月交付物业管理费。物业管理费各地没有一个标准，由各物业管理公司自行规定，大致的范围是每年4000至5000美元。一般来说，档次越高的住宅区，收取的物业管理费也越高。但如果是老旧的公寓区，虽然档次不高，物业管理费却特高，因为越是年代久远的公寓，越是需要维修，而美国的房屋维修人工成本很高，都要由物业管理费来开支，迫使物业管理费高涨。

如果你买的是独栋屋，那么你可能不需要交付物业管理费（即使有管理费，也是微不足道），但你就得自行负责，务必保持房产外观符合地方政府的规定。美国各地的小城镇（独栋屋大多散布在小城镇）都制定了本地区居民必须遵守的细则。比如规定门前草坪的草不能超过5英寸，而春天雨后草会疯长，偷偷懒没理睬，对不起隔几天就会收到罚单。

所以，独栋屋的主人春夏天要割草，秋天要扫落叶，如果是在北方，而且门前有人行道，则冬天还要清理门前小道上的积雪。如果你不常住，就得雇人打理这些。



金牌房地产经纪人
徐 捷
Jane Shue

Profound Realty Inc.
(301)-217-9667(O)

金牌房地产经纪人
杨 莉
Lily Yang



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

(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

240-731-8116 (C)
lilyyanghomes@gmail.com

- *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, 一片叶也可以入云...

大华府地区资深贷款专家 A-Z Mortgage



周 芳
Amy Zhou
NMLS#212791

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

手机: 301-661-2169
办公室: 240-428-1723
amy.zhou@a-zmortgage.net

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

1-174



HAO-SPECT Home Services
郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com



Steven Hao

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

经验丰富
工具专业
态度认真

1-179