

# 移民后,我的房产该怎么安排呢?



现在,越来越多国人选择移民了。促使国人移民最重要的三个因素便是:子女教育问题、商业投资发展问题以及健康养老问题。

其实,我们常说的移民有两种。第一种移民海外的人会选择拿旅居国家的居住资格,俗称绿卡/PR。而仍然保留中国国籍,这种情况下,因为本质上还是中国公民,所以可以随时回国,而国内的财产也不会有任何影响。

第二种移民海外的人会选择加入旅居国家的国籍,而由于中国目前不支持双国

籍,他们在选择加入其他国籍的同时等于放弃了中国国籍。

那么移民到国外后,国内房产要如何处置?? 卖还是不卖? 这都是困扰很多移民朋友的问题。

那么下面小管家就来分析一下这些问题。

相信有许多选择移民的朋友在国内有固定的房产,而自己又选择出国了,移民了。那么国内的房产应该怎么办? 主要分为以下几种情况:现在国内的房产尚处在保

如果您本身不缺乏资金,可以暂时保留房产,找人帮忙打理。可以把房子出租用来收租,也可以把房子托管给亲戚居住照看,这样可以保存你的资产,因为国内的房价还是趋稳且相对保值的优良资产。

到确定适应国外的生活,会长期定居后再处理国内的房产。这种办法,不管有没有国内有效身份证,都适用。

若无国内有效身份证,要先委托更名,因为房产证是和旧的身份证联在一起(只有房产所内部能看到),所以第一步是更名,把房产证和护照联在一起。新房证下来后,再委托卖房。

若有国内有效身份证,则可直接委托卖房。

注意:要自己信得过的代理人。协商好授权范围、责任及利益,书写授权证书,必要时作公证。如果不是举家移民,可以找父母代理也是不错的选择。如果不准备加入移民国籍。

也就是以后还是持有中国护照,对不动产的处理就容易多了。只是一旦注销户口与身份证后转用护照办理有关手续就可以。

但如果准备加入移民国籍的,尤其是入籍时改换姓名的,就一定要注意保留“彼人即此人”的证据。

注意:保留的方法有很多种,比如证人证词、公证,原件复印件、相关照片文书等等,以免年代久远时引发身份证明的麻烦。举家移民,并更换国籍,可以作价出售国内房产变现。

注意:首先要留出充分的时间,房产的流动性较差,不是任何时候想要变现就立刻

能够找到合适的下家成交的。

尤其是在国家密集出台房地产宏观调控措施之时,房地产成交量大幅萎缩,更需要预留充分的售房时间。

可以委托中介机构代为办理,会收取一定的服务费用,但相对的交易安全性更高,中间复杂的环节他们会把控。交易的各项税费还是按照正常的标准执行。

自己移民国外,父母在国内。如果爸爸妈妈在国内,并且有房产,而原先房产证上并不一定有你的名字,如果要继承,可能就要牵涉到过户的问题了。

房产过户,一般有以下几种方式:生前赠与、遗嘱继承、法定继承(在没有遗嘱的情况下,根据法定关系进行的继承)、遗赠(通过遗嘱将财产赠予法定继承人以外的人)、房屋买卖。

遗嘱或法定继承最麻烦的是亲子鉴定,如果都是中国国籍,那么户口簿上的亲属关系就直接可以证明了,但是一旦注销户口,而国外又没有户籍这种玩意儿的,因此就会带来认证上的麻烦。因此,一般是通过公证方式办理。

移民后在国内的房产有何影响? 文章开头有提到,移民有两种身份,一种是PR,一种是入籍。PR身份是指,保留中国国籍,还是中国护照,自然对房产没有任何影响。

入籍的话就是加入他国国籍,目前国内对于外国人(如果您没有中国护照自然就是外国人了)的房产是要征收房产税的,一般按照评估价格的1.2%征收的。若是能够在移民前就过户给亲属,一般税是比较少的。

## 2020年,洛杉矶“低端”房地产市场,或成为主旋律

据经纪人和房地产观察家表示,2020年,房价低于150万元的“低端”市场,可能是未来一年的主旋律。

Zillow的一项全国性调查中预测,今年西海岸一些最昂贵的市场,房价将会降温甚至下跌,包括洛杉矶。

不过,洛杉矶房产经纪人预计,今年的房价将比2018年稳定或缓慢增长,当时的房价月度纪录不断刷新。

房地产评估公司老板米勒说:“尽管与两年前相比,买家在交易中拥有更大的权力,但这并不是百分之百地对他们有利。”

那么,什么对购房者有利? 低利率。不利因素又是什么呢? 低库存。此外,米勒说,经济如此强劲,房市并不缺买家。

这意味着,在西区等热门地区,以及洛杉矶东北部和南洛杉矶的“转型社区”等房价过去10年涨幅最大的地区,购房者将面临更多的竞标。

ACME老板普洛斯表示,79.9万-140万元的房价最热门,她建议买家提供有竞争力的报价。

普洛斯还表示,购房者如果出价高,可以考虑上市时间较长的房屋,时间长意味着它们可能价格被高估了。

另外,购房者还可以考虑那些装潢不佳或欠时尚的房屋,然后按自己的口味进行改进。还有一些融资选择可以把装修费用纳入住房贷款。

普洛斯还鼓励购房者,尤其是那些正在寻找自己第一套住房的人,切记要在这套房子住上至少五年。



**NATIONAL LIFE GROUP 国家人寿集团**

**生前福利万全保**

集人寿 倍增储蓄 绝症保险 长期护理 重大疾病 重大伤残 终身免税退休金功能于一身的《7合1保险》

**丁昌永 & 吴家玲**  
Steven Ting Alice C. Wu

**区域经理**  
**240-731-8283**  
(招聘兼职/全职经纪)

**保险规划 · 退休规划 · 年金计划**  
**教育基金规划 · 遗产分析及规划**

马州: 650 Hungerford Dr. #201, Rockville MD 20850  
维州: 1900 Gallows Road. #230, Vienna, VA 22182

5-115

保单贷款与捐款会减少保单的现金价值和和死亡理赔金,亦可能导致纳税和可能会影响接受公共援助的资格。保险附加条款都需要经过审核,除外责任或限制可能就不适用于全美各州或所有产品。TC108142(0619)3 国家人寿集团(NL) 是国家人寿保险公司及其联盟企业的商标。只是招聘目的而已。

**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
- 汽车保险
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- 房屋保险
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176

Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

**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
- 养老年金保险
- 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

703-723-1299 (维州办公室) 703-628-2608(C)  
301-214-6793 (马州办公室) Email: fyuan@ft.nyl.com

**袁斐**  
Fanny Yuan  
特优成就奖  
百万元圆桌终生会员  
保险师协会会员  
全国优秀业绩奖会员  
二十五年专业经验

6901 Rockledge Dr. #800 Bethesda, MD 20817-1817 5-071