

购置海外房产的五大优势

国内投资渠道趋紧，海外投资市场风行，相较股票、期货、国际汇率等投资产品，海外房产投资“玩法”简单，购房即可稳健赚取固定收益，为子孙后代留有一份稳定家产，是中国人最喜欢的投资热门产品。

近年来，中国购房大军屡屡前往海外圈地。除中国房产投资渠道受限外，海外房产不同于中国房产的“特别优势”也是原因之一。

1、中国房产与海外房产的投资回报率别

	中国房产	海外房产
房屋产权	40年/50年/70年	至少99年/永久产权
法律保障	购房风险自担	购房需律师全程介入
租金回报	0.7%-3%	2.5%-10%
面积算法	建筑面积	使用面积

注：房产投资租金回报参考网上信息而得，请以具体房产项目为准。海外购房政策详情敬请向置业顾问咨询，请以顾问解答为准。

中国购房大军大举进军海外。事实上

除了不动产投资赚取收益外，海外房产还能作为资产配置“优惠套票”，在投资人在人生规划、财富管理等方面起到重要作用。

2、抵抗单一货币风险中

高净值人群进行全球资产配置、优化投资组合，主要目的就是分散单一货币、单一市场带来的风险。

当风险降临，某一篮子鸡蛋的损失可以通过其他篮子里的盈利来弥补，这就是风险对冲，最大化的抗跌保值。配置海外房产，在未来风险来临之际，初始本金能够相对安全地实现最大化积累。

3、杠杆谋取更大可能

大部分欧美国家不实行“限购限贷”政策，这为房产投资者提供了施展拳脚的舞台。通过海外房产贷款的“杠杆”去放大投资收益，可以在基础收益上获取更多的收益。

投资者通过贷款购房将房子出租，利用

房租偿还贷款和所有的持有成本，不仅是利用杠杆功能来获得长期收益，而且还可以实现多种可能。在核心地带购买一套具备升值潜力的优质房产，购房者利用未来房产升值部分，投资下一套房产的首付，第二套房产如上操作，投资滚雪球，“房产的裂变”由此实现。

4、不同人生阶段的不同收益

全球商贸往来频密，出于事业拓展需要，海外一套房，可以为购房者带来社交的场合、休憩的佳所。如果房产处于海外旅游热门区域，闲暇时还可以携全家一起居住旅游度假，享受生活。

随着孩子逐渐长大，海外房产可以分租和升值的方式来填补留学产生的花销。英美澳加等国的顶尖名校附近的房产永远是最热销的产品，特别是中学。买一套房，读一个学校，高端学区房升值潜力巨大，租售都很有市场。

待到年老，稳健的海外房产收益为晚年生活多一份保障。如今海外养老逐渐兴起，比起海南养老，退休后的居住地也可以选在基础设施建设完善、医疗体系相对健全、季节性疾病预防、环境气候适宜的国家。

5、财富传承与人生B计划

资产布局、产业布局、身份布局需要提早做好B计划，才能有效抵御人生中的各种不确定性，2020一个特殊的开年让不少人有了警醒。不少国家的购房移民政策，为投资者提供了购买一套房就可以获得该国移民身份的机会。

这是人生中最重要投资与避险手段之一，其附加价值，如全球通行、资产配置、事业发展、财富传承、子女教育、全球置业等，其他一般投资产品不可比拟。海外一套房，永久产权世代相传，不仅可以实现财富稳定传承，其移民身份还能为家人带来的安全感和关键时刻选择的机会。

如何避免美国房产的换房误区

常见误区有这几大类：

1. 卖旧房前找新房：当市场火爆时，买房速度远快于卖房速度，你所看中房子的屋主，未必愿意等你卖掉旧房再来买。

2. 旧房的定价定得过高：这会导房屋在市场停留时间过长，耽误换房时间。建议跟地产经纪讨论，作一个合理的定价。

3. 对买家出价，一味取其最高者：建议选择最有把握买你房的那一位（全现金或贷款量少的）。

4. 卖旧房和买新房，聘请两位律师：虽然是两个案子，但尽量聘同一个律师，因他了解你的状况，会帮你协调。

5. 用卖房时收到的定金，去支付买房的定金：因定金是直接转入律师的托管帐户（Escrow Account），所以买方需额外准备买房定金。

关于自住免税额的正解：

还有种普遍误区，比如一对夫妻当初只用60万买的房，现在卖了100万，想留下利润部分自用。很多人都知道如果最近5年中你有2年居住在这个房产里，卖掉后的利润部分，个人有25万、夫妻有50万的免税

额，但其实这种情况还要具体分析。

如果他们买的是一家庭房产就可以，如果买的是两家庭房产，其中有一个家庭用于出租，那么他们的免税额只有20万。从税务的角度来说，两家庭房产卖了100万，因此每一个家庭的价格就是50万，利润就是每个房产20万，只有自住的那套家庭利润可以享受免税额。

而如果这两家庭没有出租，确实是一大家子住的，比如有夫妻和成年子女同住，也需要房产证上必须有他们子女的名字才能享受全额的免税了。

假设用于出租的那套家庭卖房利润的20万不在免税额内，那就必须缴税，因此换房的民众还会采用1031延税法：也是说在卖掉旧的投资性房产的180天内，再购买一处投资性房产，之前的卖房利润可以延迟缴税。但这对夫妻换房起码要买一处50万以上的房产才能完全不用缴税；如果这对夫妻换房后只买了一个35万房产，15万还是要缴税。

使用1031延税法需要注意几点：

1. 使用1031延税法要及早准备，不能在卖



掉旧房后才考虑。

2. 卖掉旧房的钱放到哪里？用于1031延税部分的一定放到做1031延税的律师处（跟卖房律师不能是同一个人）。

3. 在45天内找好最多三处新的房产，登记在律师处。

4. 180天内必须过户，否则失效。180天不是想当然的半年或者6个月，而是确实确实的180天。

5. 每年的4月15日是报税截止日，建议要做1031延税的民众尽量避免在年底卖房，最好转年后进行比较保险。

美国新屋销售创2017年来最低点，这些地区受打击最大

由于冠状病毒开始对美国造成严重破坏，3月份美国新房销售下滑至2013年以来最低水平。政府数据显示，单户住宅交易量下降了15.4%，销售价格的中位数比上年有所增长，至321,400美元。3月是美国关闭所有非必要行业的第一个月。数据突显出疫情大流行和更广泛的经济不确定性阻碍了潜在的购房者。

4月份的建筑市场情绪降至2012年中的最低水平，3月初的抵押贷款申请量骤减，现有房屋销售量下降了2015年以来的最低水平。随着需求下降，库存增加。

存货比攀升至6.4个月，是近一年来的最高水平。

从地区来看，西部州3月份新屋销售暴跌38.5%，为近十年来最大单月跌幅。东北地区的销售量也下降了41.5%，中西部地区的下降了8.1%，南部地区的下降了0.8%。

另外，成屋销售也受到打击，根据美国房地产经纪协会经季节性调整的指数，与2月份相比，3月份的现有房屋销售量下降了8.5%，成交量仅比2019年3月高0.8%。

这些销售数字是基于成交额得出的，这些成交额主要是在冠状病毒导致大部分经济关闭之前的1月底和2月签订的。

从地区来看，全国范围内的销售额都有所下降，但西部州受打击最大，较上个月同期下降了13.6%。南部地区的销售额下降了9.1%，东北地区的下降了7.1%，中西部的下降了3.1%。

待售房屋的供应量与去年相比急剧下降10.2%。在月底前，一些卖家将自己的房屋从待售名单上撤下，避免让买家上门参观房屋。其他指标显示，3月份挂牌出售

的总量急剧下降，反映出买卖双方对市场的担忧。

但3月份房价增长仍然强劲，现有房屋中位价达到280,600美元，年增长率为8%。realtor.com首席经济学家丹妮尔·黑尔（Danielle Hale）表示：“展望未来，购房者和卖家都表示信心不足，许多人正在对买卖房屋过程进行调整。”“卖家对价格上涨的要求已经降低了，我们看到挂出新房源只有去年的一半。”

未来几个月房屋销售减少可能意味着房价增长放缓。

偷查房客是否收到纾困支票，美租房公司被告上联邦法院！



俄勒冈州森林园市(Forest Grove)一名男子22日向联邦法院提告，指控租房公司负责人擅自利用他的个人资料，登入国税局网站查询是否已经收到联邦政府发放的疫情纾困现金支票，用来做为追讨积欠房租

的证据。有趣的是，这家房租公司负责人正是原告的外婆，但原告坚称祖孙之间素无往来，只有“房东与房客”的租赁关系。

22岁的古德瑞契(Austin Goodrich)在诉状中指出，租屋管理机构“TLC会计与税务公司”(TLC Bookkeeping and Tax Prep Inc)及房地产持有者“2275号勃恩塞德西街公司”(2275 W Burnside LLC)涉嫌侵犯他的个人隐私。

古德瑞契向法院指出，租屋公司负责人擅自利用他的个人资料，登入国税局网站查询他是否已经收到纾困支票，并且以此做为理由，向他催缴积欠房租。他指出，“TLC会计与税务公司”负责人就是外婆，但祖孙之间平常并没有往来，只有房东与房客之间的关系而已。

在这起官司当中，“TLC会计与税务公

司”负责人并没有被列为被告。

原本担任保全的古德瑞契，受到新型冠状病毒疫情影响而失业。由于俄勒冈州在疫情爆发之初，便有30万人遭到裁员或放薪假，州长凯特·布朗(Kate Brown)在3月22日发布禁止驱离房客的暂时禁令，让无力缴房租的房客不至于流落街头。

古德瑞契向法院指出，联邦政府发放的纾困支票是在4月15日存入户头，不料款项入帐之后仅数小时，

就收到身为房东的外婆传来短信，质问会不会把纾困现金拿来缴交4月份房租。

他表示，外婆坦承是拿了她的社会安全号码(Social Security number)，还有其他几名房客的社会安全号码，到国税局网站查询纾困支票是否已经入帐。

古德瑞契与外婆的短信对话截图，已透

过推特帐号@CasResistance公布。

国税局纾困支票查询网站“领取我的款项”(Get My Payment)让民众输入社会安全号码、出生年月日、地址，就可以知道纾困支票发放进度。网站上有着警告语道：“不得未经授权使用查询系统，否则将面临刑事与民事罚则。”

古德瑞契接受“俄勒冈人报”(The Oregonian)专访时说，原本只是匿名举报此事，但后来决定出面踢爆真相，“我代表许多此时此刻正遭受着房东、租屋管理公司虐待的房客，我们应该勇敢拒绝，为个人权益应该受到公平对待据理力争。”

他表示，国税局网站存有严重的个资安全漏洞，任何人只要掌握别人的社会安全号码，就可以登入网站违法查询。