

# 在美投资房产，你需要了解的租赁事项



很多中国人在美国购置房产后可能投资者并不出国居住，而只是进行投资。配置美国房产，再将美国房产出租，以获得稳定的租金收入是最常见的投资方式。不过，限于环境、政策不同，大家对在美国买房后，如何将自己的房产出租获利及管理？数年以来，美国成为备受国人青睐的国家。在海外资产配置的热潮中，机遇已经摆在眼前，但规避风险仍不能忽视，该怎样合理配置美国房地产，安全配置房产以及省心当房东成为购房者普遍关心的问题。

## 出租方式

美国政府允许海外购房者出租自己所购买的房产，从中获得房租。那么在美国的房产该如何出租与管理呢？房屋出租无非是两种方式，自己管理，或者由让专业出租公司来管理。前者适合长期居住在美国的投资者；后者较为适合不长期居住在美国的投资者。

如果业主长期居住美国，就可以通过自己出租管理的方式进行

租金的订定要符合市场，勿定价过高，

否则空屋的时间就是损失。在美国没有办法出租出去的正常房子，只要租金合理的话，一般一个月之内就可出租。

选择房客不仅要看房客的信用，而且要看房客的工作稳定程度。

因为自己在美国，所以可以及时收取房租，一旦有违约不付时，可以尽早通知房客，以备及时处理纠纷。

如果选择自己管理，虽然可以节省一些费用，但您必须要清楚的了解美国房地产租赁的条款，而且房屋租赁法规定房东必须提供给租客一个固定的美国当地地址，以便他们有问题可以随时联系你。而且必须提供租客一个紧急电话号码，他们需要帮助时可去帮忙；房东需要了解当地房租的变化，租客若未按时付房租，房东即刻要采取法律行动。

这些要求对海外投资者来说，不仅要耗费大量的时间和精力去关注，更会浪费很多不必要的花费如机票电话费等等。

因此，对于海外投资者，由专业的房屋管理公司管理和出租房屋更为合理。

如果业主长期无法居住美国，就可以通过物业管理公司的方式进行

房屋管理公司的主要职责：

刊登房屋广告，找到租客

刊登房屋广告，找到租客起草租房协议，确认房租及各方职责

对租客进行信用调查、租房历史调查、工作收入确认、犯罪记录调查，以确保房东利益

每月收取房租，并转入房东账户

定期进行房屋检查，向海外的房东通过邮件或电话汇报

如有需要，对房屋进行周期性维修和保养

代理房东进行年度报税

协助处理与租房有关的法律纠纷，如未支付房租；如果房客不付租金，需要专业律师驱赶房客，律师费在\$600-1000左右，为时需要3个月，这算是风险之一

房租合同结束后，结账退房

重新刊登房源，找到新的租客

委托房屋托管公司的流程

业主和经纪人签订一个委托租赁的协议书

经纪人帮助寻找合适的房客，通常经过MLS房源共享系统，发布租赁信息，加上经纪人个人平面广告及网络媒体去寻找租客。

在所有租客提出的申请书中，选择最适合的签订租房合约，并完善租赁的细部内容。

收费标准

寻找到房客，租约签订后，委托出租的佣金(房产经纪费用)一般为全年租金的6%~8%(按实际情况而定)，房屋管理的费用一般为月租金的5%~10%

管理公司会要求房客房租每月一付，押金交纳1-2个月。

需提醒的是，房屋(内外)修复费用、驱逐所需律师费等需业主自付，管理人员只负责执行。平时的维修，如果屋主不在美国的话，可由管理公司负责寻找维修人员报价，由屋主定后，才开始修理。

# 现金买房还是贷款购房，哪种方式回报率更高

房地产投资者在初期考虑购房投资的资金来源及准备时，全用现金交易还是向银行申请部分抵押贷款无疑是不可避免的问题。

若购房者本身是喜欢进行多种投资的成熟投资者，那么选择抵押贷款购房将会给予其充裕的现金流来计划其它投资回报率高于银行贷款利息的投资，从而实现资本的最优化利用。

若购房者的资金不用来买房就只是单一地存在银行账户收取利息，那么考虑到贷款产生的相关费用，在资金充裕的前提下，或许全现金购房会是较经济的选择。

RealtyTrac自2001年到2014年对美国房地产市场的现金交易/贷款购房的跟踪数据可以看出，在2009年次贷危机之后，越来越多的房地产交易属于“全现金交易”(All-Cash Deals)。这种现象的存在还归因于：

随着房地产市场的复苏、美国迎来了“卖家市场”(Seller's Market)，即供小于求的情况下，“全现金”买家竞争力要远高于含贷款计划的买家；

越来越多的外国投资者锁定美国房地产市场，往往这些投资者拥有足够的现金购买力；

受投资者追捧的“开发商新房交易”(Sponsor Deals)往往由于其完工期的不稳定性、较低的入住比例与大多贷款银行政策的冲突性，导致大量全现金交易的高占比。

有人对于2014年曼哈顿市场的购房成交量进行了专门的调查，综合曼哈顿三类地产形式(共有公寓、合作公寓和独立别墅)计算下来，目前整个曼哈顿市场的“全现金”成交量达45%。若将含有“产权”的两类地产形式(共有公寓和独立别墅)案例挑出，它们的“全现金”成交量都高于贷款购房比例。那么这些数据是否代表着“抵押贷款的流行时代”已经过去？其实并非如此。

## 全现金交易(All-Cash Deals)

“全现金交易”从合同条款上应理解为不受到“抵押贷款保护”的交易(No Mortgage Contingency)。并非购房只能全部用现金。

## 抵押贷款保护(Mortgage Contingency)

一般要求买卖双方合同签署之后，买方在一定时间内进行贷款申请，若在规定时间内无法得到贷款批准，根据“抵押贷款保护”条例，则有权取消合同。

如果无“抵押贷款保护”，则意味着若在规定时间内买方没有获得贷款审批，仍需要进行合同义务、交割房屋，视其等同为“全现金”交易。因此，上述45%的比例并非完全排除“抵押贷款”购房的形式。

## 贷款购房优势

### 第一，减免报税额

根据美国国税局(IRS)最新的公告936及相关信息，允许贷款人将房屋贷款利息和地税从当年财政年的纳税基数中扣除。该政策不仅从横向包括纳税人的第一抵押房和第二抵押房，还从纵向涵盖了多样的借贷方式：如“购房贷款”(Mortgage)、“房屋净值贷款”(Home Equity Loan)和“信用贷款”(Line of Credit)。只要满足贷款项目是担保性贷款(Secured Debts)和所贷房屋自身条件(Qualified Home)这两个条件，纳税人就可通过“法定扣减项目”(Itemized Deduction)享受相应的减免。其中，购房贷款总额不得超过100万美元，其他两种借贷方式总额不得超过10万美元。除此之外，国税局还针对首次贷款购房者提供相应的“抵税额”(Tax Credit)。可以看出，美国政府的税收政策从多面上鼓励和刺激着银行业的贷款项目。

### 第二，具有灵活性

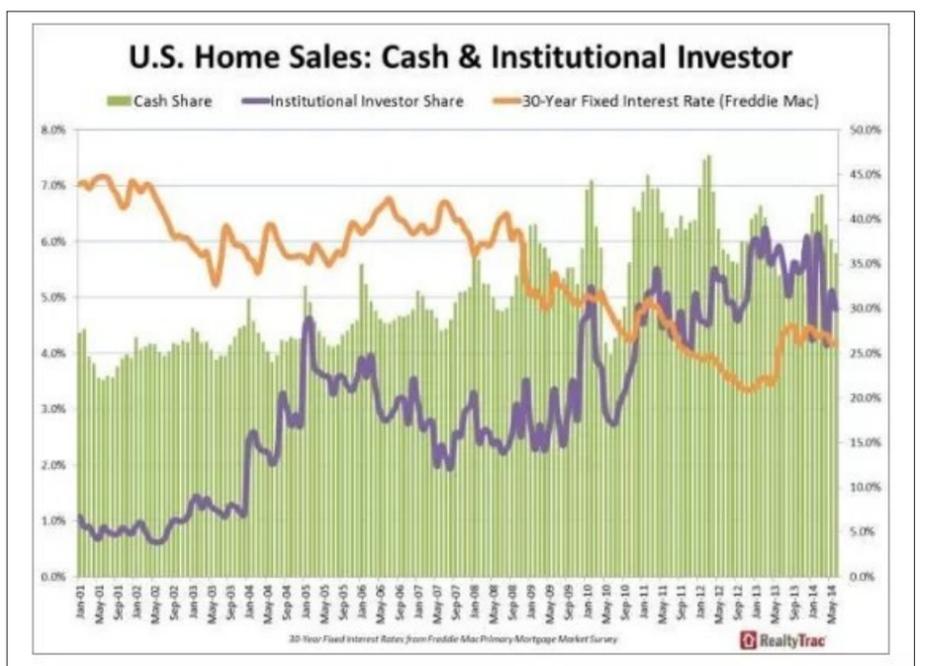
时间的灵活性。在卖方市场的大形势下，有条件的购房者完全可以先进行现金交割，之后再向银行申请借贷项目。

项目种类的灵活性。除了传统的“购房贷款”，上述提到的“房屋净值贷款”和“信用贷款”，上述提到的“房屋净值贷款”和“信用贷款”的使用目的并不局限于购房，还可以是用作其他投资，如孩子的教育基金、付清信用卡欠费等。这两者的贷款资金使用和还款方式也同样宽松，算是值得考虑的选择。

## 贷款购房需要注意的事项

即使投资人确定了通过贷款方式购房，在后续整个交易的过程中，仍应注意以下问题才能保证顺利交割：

第一，买方所聘律师的前期尽职调查工作。从实际操作上来说，买卖双方在签署合同正式生效之后，银行才会开始进行对贷款人的信用背景调查和所抵押房产的尽职调查。有时候银行贷款审批人员会做出“不予贷款”的决定，往往这些原因可能是因为房产本身不符合银行贷款审批政策。例如，在银行贷款审批必须符合房利美政策的前提下，所抵押房产涉及重大建筑瑕疵或诉讼纠纷、不符合房利美政策对



于入住比例的要求等。如果买方律师的前期尽职调查能够完善且准确地披露这些问题，购房者得以事先退出，那么就能尽量避免之后的被动局面。

第二，购房合同中关于“贷款保护”的条款细节。如前文定义，合同是否拥有“贷款保护”条款关系到买方者在未得到贷款审批情况下是否享有自由的合同退出机制。另外，条款针对贷款保护期限也是非常重要的。现在面向中国购房者的借贷市场，从之前的严格制度、到如今的“中国式”贷款审批模式。不仅许多大银行(如汇丰银行、富国银行和花旗银行)争相开创中国人贷款项目，许多亚洲背景的中小型银行(如华美银行等)也都进行针对中国人的特殊审核流程。虽然大多中国购房者在美国的信用记录和资料甚少，相关银行采用“国内信用调查”和建立“国内卓越金融账户”方式降低贷款风险。当然，相应的操作下，会使得银行的贷款审批时间较长；因此合同中所需的“贷款保护期”及相关条款应将这些因素事先考虑在其中。

第三，选择“贷款购房”带来的额外费用。纽约州财税局对于购房贷款征收“贷款抵押税”(Mortgage Tax)。其税率根据州内房地产所在地郡的管辖不同以及贷款

额大小来定。以纽约市的贷款抵押税率为例，若贷款额为50万美元以下(1或2家庭)，税率为贷款额的2.05%；若贷款额为50万或以上(1、2或3家庭或共有公寓，税率为贷款额的2.175%；若购买的为其他房产形式且贷款额为50万或以上，税率为2.80%，实为一笔不小的金额。此外，银行处理申请人的贷款也会收取相关的费用，包括贷款申请费、房产估价费、信用调查费、及银行律师费等，根据贷款金额不同费用在2-3千美金甚至更高。同时，作为银行放款的要求之一，银行硬性要求购房者在交割时购买并在整个贷款期间维持房屋保险，且受保额不能低于贷款金额，这笔开销通常会与地税一起汇总在每月月供中一并交付，从而增加了实际的月供金额，成为投资人不得不考虑的因素。尽管一部分贷款开支在投资人将来出售房产时可以由会计师处理为买房费用而降低计算“资本收益税”(Capital Gain Tax)所需的纳税基数，但在最初购房时却增加了投资人必须准备的购房资金数。

综上所述，贷款购房涉及的内容庞杂、程序繁琐，投资者务必谨慎，事先咨询有经验的相关律师、会计师和银行贷款人员，以免后面出现意料之外的情况。