

美国房产知识 (上)

相信所有的投资者在海外买房前,都会提前在网络上了解相关信息,行业详情,但是有一点不得不承认,网络上的信息太多了,没有一个地方能够全面的找到相关信息,从今天起异乡好居就陆续为大家带来美国房产知识大全,希望能够帮助到大家。

1.现在在美国置业的好时机吗?

关于这个问题的答案,其实是仁者见仁智者见智,其实,在美国买房,无论是自住还是投资,现在都是一个好时机,对于这个好时机大家的判断标准也都不一样,但是根据美国房产的规律可以得出:

(1) 12年轮回:美国房地产市场大约相隔12年左右有一次大的市场调整期。

(2) 3年苦难:市场调整周期持续大约3年,这期间美国房价会有较大的波动、下滑。

(3) 6%长期自然增长:每次地产危机后无一例外会迎来新一轮的房产增长,但突破自然增长比率的短期繁荣最终会在长期内回归理性。长期看来美国房地产市场有着稳定的回报,只要不在地产危机爆发的市场底部出售,亏钱还并非易事。

2.在美国买房子,产权是怎么归属?

美国是私有财产制,房屋的买卖包括土地,你买房的同时也同时买下了盖房子的那块地。美国的绝大多数房屋的产权是永久

性的,而中国的住宅产权是七十年期限,一般商业房产期限只有五十年。

在美国可以买有产权或是有居住权的房屋,有产权的房屋可以供业主自由买卖和出租,而有居住权的房屋只有一定年限的产权,租售只能通过物业居委会,价格比有产权的房屋便宜几倍。

3.美国买房子,由谁来支付佣金?

在美国房地产买卖时,佣金一律由卖方负担。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。在中国正好相反,由买方支付佣金。

4.中美对于房子的概念有什么不同?

在中国,所谓买房,指的是买公寓房、买新房。而在美国,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,并不是中国人所说的别墅。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,也可叫做连排房屋。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。

5.美国房子的租金回报率高吗?

在美国加州,房子出租后的毛租金扣掉持有成本和管理成本,净回报率平均在3-4%之间。值得一提的是做为投资,租金回报只是一小部分,房屋价值的增长才是投资者应该关注的。加州活跃的房地产市场是全美房价增长最快的地区。

房地产专版

维州全职房地产经纪人

孙辉 Mark Sun

Samson Properties

为您服务! 觅得梦想家园 / 理想投资物业!

\$\$\$分享佣金! 提供过户帮助! \$\$\$

卖房佣金4.5%起收,买房佣金1%起退,根据房屋价值可商讨。节省您的卖房和买房成本。

新旧房屋买卖,租赁,免费提供房屋市值评估报告

(202)361-9756 Email: marksunrealty@gmail.com

徐 捷

Jane Shue

(301)-213-3051(C)

janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人

杨 莉

Lily Yang

(301)-217-9667(O)

240-731-8116 (C)

lilyyanghomes@gmail.com

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

*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!
 *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



安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国ASHI协会会员
- AARST & NRPP 认证氦气检查师
- 红外成像房屋检查
- 高额保险

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

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨

haichen@msn.com

认真仔细,专业耐心 服务MD, VA

专业认真

佳福房屋检查

FUCO INSPECTION LLC.

仔细耐心

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

房检

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程 (加盖、改建) MD Licensed,

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道) VA Certificate & Insured

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

HAO-SPECT Home Services

郝氏房屋检查

240-441-0668

HaoSpect@gmail.com

www.hao-spect.com

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

Steven Hao

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
- 氦气(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