

南加微信转账买房？勿试



由于近年来越发严格的外汇管制，不少想要在美国购房置业的华人遇到人民币换汇困难的情况，无法正常买房。一些华裔地产卖家或经纪提出可用人民币交易，以此来

吸引买家。一位在微信朋友圈发布可通过人民币买房信息的华裔地产经纪就表示，有些待售房屋的卖家愿意接受人民币，是因为一些

买家的人民币出不来，另外也有些卖家在大陆也需要人民币。

其实用人民币买房从去年开始在加州流行起来，当时就有一些业者质疑，但不少买家图方便可以避免汇款限制而动心。不过这一操作方式的重重漏洞如今也逐渐显现出来，甚至出现一些房财两空的案件。由于一部分交易没有过户公证(escrow)，这可能带来的风险包括纠纷、欺诈等。

地产经纪袁立功表示，曾有买家在美国买房，在国内汇人民币给所谓卖家的帐号，结果过了一段时间卖家表示仍未收到款项，买家这才发现上百万人民币下落不明。他表示，这中间问题重重，不知道是中介还是公证公司指定的帐户出问题，抑或是骇客从中骗取都不得而知，最终只能经过法律途径解决。

此外他表示要注意的是，交付人民币的卖价是多少，在escrow里纪录的卖价是多少，以及在县府登记的金额是多少。有些华人想省税报少一点。例如有买家购买卖价

是80万美元的房屋，有60万美元是在中国通过人民币交付，在美国交易的部分只有20万美元，于是就只记录了这部分价格。结果被估值官认为可疑展开调查和追究，从而发现逃税而被罚款。

除了这两种常见的陷阱以外，他表示如果一定要通过人民币结算，那也要注意汇率兑换的问题。无论是何货币，汇率兑换都为买进和卖出的汇率价格，因此买卖双方也需透过escrow找一个双方都认可的汇率，比如同一笔美元在中国交付的话，要按照多少的汇率来计算。

总体而言，即使要在中国付款，也要经过escrow写清楚，要把帐号也搞清楚，确实之后才能汇款。此外也要注意不能有逃税欠税的问题，最终交付的总价是多少都应登记。

除了欺诈空间和偷税漏税，这样的交易要确保买主的现金来源。如果涉嫌黑钱洗白，而卖主接受，也可能被当作洗钱同谋作为同案犯处理。

购买美国房产时哪些情况会取消合同

1、如果是代表买方的经纪人，假设买主有其他原因想要取消已进入Escrow的房屋时，经纪人要协助买主看清楚卖方在合约上写明的一切审议日期，譬如说买主有权在几天内请房屋检查专家详细查屋况，屋况有问题严重到买主不能接受，可以取消购买，卖方也退还买主付的订金。

2、买方如果贷款条件不够被银行拒绝，美国法律保障贷款人权利，买主因为贷不到款，亦可以取消购买，但是这种情况有时候买主付的订金会被没收，合约条款中有所载述，经纪人必须告诉买主，特别是为客人买

全新屋，建商通常会加载贷款不通过时没收订金这一项，经纪人若经验不够或者忽略条文细节，这件买卖就要出问题。

3、房屋买卖交易期间有长有短，但合约上会写着期限，从Open Escrow起30天、45天、60天都有，买方经纪人要了解买主申请贷款最新状况，需要贷款购屋的买主，经常因为提交给贷款机构的文件不符合放款要求而拖延，身为经纪人一定要在交易期限日期内书面取得卖方同意延长交易完成日，经纪若未及时处理修改合约事项，很可能这笔交易在合约到期日破灭，这是经纪人的疏

失，卖方可以把房屋卖给其他人，在一个房价上升的市场，经纪人万不可犯这种错误，损害到买主成功购屋。

4、有不少卖主售屋时要求买主“照单全收”(As Is)，其实房屋若有危害安全问题，法律会保障买主，买方经纪人可向卖方提出要求修正，譬如说热水炉不在法定的高度上、屋内生霉、电线外露等等，买主有权要求卖主提供修理，一位负责的专业经纪人，应懂得保障买主权益。

5、通常只有买方贷款出问题，卖主才可能顺利取消买卖合同，如果买方一切遵守

交易合约规定，卖主很难取巧，除非卖方之一冒充替共同屋主签字，而被共同屋主发现拒绝出售房屋，这种情况会牵涉到诈欺法律层面，买卖交易有可能取消。

6、有些卖主会以买到另一栋房屋为由而延长售屋成交日期，如果买主同意，卖主可以安心继续住在已售之屋里面。一位称职的美国房产经纪，应要求卖主提供期限，更理想的情况是要求卖主付给新买主房租，并且另写以月为期的租约，以免除卖主赖着不搬走。

创纪录的低抵押贷款利率推动美国房屋销售猛增

尽管前期由于疫情带来的失业潮短暂抑制了购房的需求，但随着疫情的逐步缓解，加上美国历史上创纪录的低利率抵押贷款，催生了近期房屋销售猛增。

据NAR(National Association of Realtors)——美国全国房地产经纪人协会周三(7月22日)发布的数据显示，今年6月美国房屋月度销售量环比上涨了20.7%。这是50多年来最大的销售量的月增幅。这是自1968年以来销售量增长最快的一个月。而随着销售量的增长，其他指标诸如新屋销售、建筑商开工量以及抵押贷款申请量都在同步增加。

据业内专家和地产经纪人说，推动这一次销售激增的原因有几个：一是过去的租房者在释放求购屋的需求，二是年轻的家庭开始搬到了郊区和富裕的城市，同时寻找家庭的第二套住房，房屋经纪人和经济学家说。同时待售房屋的供应量仍然非常低，冠状病毒的流行使得潜在的卖家对于让人们参观他们的家很谨慎。如此造成了房屋销售量的增多。

今年受长期受到房屋供应紧张和历史高房价的拖累，美国房地产市场显示出扬升的迹象，一改两年多来销售疲软的疲态。

今年二月份，在疫情爆发前夕，美国的

二手房销售达到了13年来的最高月度增速。但是几个星期后，疫情的加剧影响了销售。后来，大范围的封锁使得买家呆在室内，也阻止了房地产经纪人展示一些地方的房屋，也促使一些卖家把他们的房子从市场上撤下来。

根据美国人口普查局的数据显示，由于失业，现在，美国成年人的主要的问题是按揭支付信心不足。7月14日的最后一周，大约四分之一的美国人没有按时支付按揭月供。

按照美国房屋销售的惯例，房屋销售结束之前，通常会提前一两个月签订合同，所

以六月数据在很大程度上反映了购买情况。因此，六月份的销售情况是四月或五月作出的决定。一些经纪人认为春天是一年中较好的销售季节，作为有孩子的买家想在开学前搬入新家。所以即使在那些病毒正在达到顶峰，还有人会对买房感兴趣”。

感觉房地产市场每周都在上升，而其他住房指标暗示的一个更加乐观的情绪。衡量美国房屋建筑商信心上升指标又重新回到疫情大流行前的水平。而抵押贷款年利率下降上周为2.98%。抵押贷款金融巨头房地美(Freddie Mac)表示，这个利率是美国历史上创纪录的低水平。

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

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

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 保驾护航

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

袁菲 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
二十八年 专业经验

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071

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