

美国买房19问 (上)

全美房地产经纪协会的一份报告称,中国人现在是美国房地产遥遥领先的最大的外国买家,无论以数量、美元销售额还是交易价格衡量都是如此。尤其是在房地产商人川普当选总统后,重点推出1万亿美元的基础计划,美国地产业正在强势崛起,吸引了包括中国在内的全球买家来美国购房。

为什么那么多中国人愿意在美国买房呢?听听美国房地产行业资深从业人员的解释吧。

1、为什么在美国买房子?

a. 美国房屋产权为私有制,永久产权
中美房产最本质的区别在于房屋产权和拥有方式。中国房屋产权是公有制,买了房子之后最多有70年的使用权。而美国房产实行私有制,并且是永久产权。一经购买,包括房子和房子上方的天空和下方的土地全部永远属于自己。

b. 美国房子价格不高,甚至低于中国
现今,美国所有房屋的平均中间价格依然相当便宜,在中国很多城市来讲都显得那样平易近人。用同样的价格,在美国买到房子可以比中国大三倍以上。或者说,用买中国房子三分之一的价格就可以在美国同等区域买房一套大房子。

c. 美国房产政策完善,法律环境健全,房屋产权受保障

美国的房地产法律经过了几十年的发展和完善,逐渐形成了相对完善和成熟的房产法律制度和市场。比如美国的房产信息是公开的,购房者可以去政府网站查看意向房产的全部详细信息。所有的交易信息,包括实际价格,税额,交易日期,交易情况,都必须明确的呈报,这就有效的避免了炒房现象的发生。此外,美国政府会保护房屋拥有者的产权,并保障房产交易中买卖双方的权益,比较公平公正公开。美国房产问答延伸阅读:美国法律如何保障外国买房人

的权益?

d. 美国房产可以获得较高的租金回报率

以出租和投资美国房产为目的会有稳定的房产增值效益和获得较高的租金回报。

e. 美国有多种房产类型,可以依据投资目的自如选择

美国房产类型分为1.独栋别墅、2.联排别墅、3.公寓、4.多户住宅。每种房型会分布在不同的地区或城市,并匹配不同的投资目的。如投资、留学、养老买房都有比较适合的几类主要的房产类型。

2、现在是投资美国房产的最佳时机吗?

总部设于俄亥俄州哥伦布市的美国全国保险公司进行的调查显示,美国房地产市场进入自2001年14年以来最稳健的时期。全美健康房地产市场的领先指标2014年第四季度上涨至109.8,该数据高于100表示产业健康发展。该指数使用373个带动房地产市场的统计城区的当地数据。包括改善就业的措施,人口统计以及抵押市场。

房地产是具有强周期性的经济部门。从美国几十年的房价变化来看,差不多每10-12年一个周期。经过了2006年一直到2012年初的楼市回跌,美国已经走过5年到6年的房价下降期,未来差不多5~6年美国房价会继续稳定上涨,2015年美国房产正值最佳投资时机。美国房价探底企稳,利率保持在低位,而美元趋于贬值,具备财力的国内投资者可以把美国房地产看作长期强劲获利的工具。

3、我没有绿卡,可以在美国购置房产吗?

美国是一个成熟的市场经济国家,对外国投资者持欢迎态度。同时,法律透明公



开,购房程序要比其它国家相对简单明了;任何人都可以购买美国房产,只要你拥有中国护照,你就可以完成购房交易,即使你没有美国签证,也可以通过电子邮件完成交易。如果是用现金(或银行存款)购买,没有任何限制,但想获得贷款用按揭方式购买,需要办理贷款手续,可以用中国收入申请美国贷款。

4、在美国买房是必需人到美国才能买吗?

理论上你不必亲自到美国就可以买房,但最好是本人先来美国开立好自己的银行帐户,以便使用该帐户内的资金支付购房款,即使不来美国也可将资金直接打入产权公司进行交接。现在大部分银行都接受这种网上签字的方法,只要有Email的地方,都

可以签字,无论你在世界的哪一个地方,都可以完成在美国买房的过程。当然,在看房、选房的过程中,你如果能亲自选择是最好的。

5、中国人在美国买房要些什么证件和资料?

如果本人亲自前往购买,只要有护照就行了。如果是委托他人购买,需要给受托人写一份授权委托书(Power of Attorney),该授权委托书需要公证,另外提供一份护照复印件,受托人有了授权委托书,可以动用在委托人名下的银行帐户中的资金支付购房款,代签买房合同等法律文件和代办过户手续。

未完下期待续! 文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。



徐 捷
Jane Shue
(301)-213-3051(C)
janeshue@gmail.com

金牌房地产经纪人



(301)-217-9667(O)



杨 莉
Lily Yang
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!



安居房屋检查

- 州政府注册房屋检查师执照
- 美国 ASHI 协会成员
- 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.

1-164
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)

703-343-6033 冷暖气 (通风口设计、改道)

240-863-8902 工程装潢修 (保养、维修、Handyman)

MD Licensed,
VA Certificate & Insured



HAO-SPECT Home Services

郝氏房屋检查

240-441-0668
HaoSpect@gmail.com
www.hao-spect.com



Steven Hao

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

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
- 氡气(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