

美国买房19问 (中)

接上期

6. 中国人在美国购买的房屋产权与美国人的有何不同?

没什么不同,都是永久产权,产权文件上都会载明产权拥有人的姓名,获得不动产权的时间和位置,土地占地面积和建筑物的面积等等。

7. 在美国购置房产和在中国买房程序上有什么不同?

在美国买房的整个过程中,要经过一层一层的手续,比较复杂,也比较严谨。也就是说,在房产过户中的诈欺、违约的机会率会降至最低。虽过程比较复杂,但在美国的经纪人,都是需要取得各州的专业房地产的执照,才能为客人作买卖交易服务,整体水平很高,职业道德相对于国内房产中介素质要好得多。如果你能选择一个负责任、有经验的经纪人作你的买方经纪,其它事情你就不必担忧了。

8. 我需要付经纪人佣金吗?

在美国加州,买卖双方经纪人的佣金都由卖方支付,购房者不须承担支付佣金的责任。

9. 我在美国买房以后可以移民美国吗?

目前,在美国买房与办移民没有直接的联系。外国人只需要提供身份证明和合法入境美国的签证就可以在美购买房产,买房可被视为一种投资行为,但不可以仅因此而获得绿卡。

根据美国移民法的规定,获得美国投资移民EB-5的条件是:

- 1)在美国任何地方投资一百万美元,并至少直接创造十个就业机会;或
 - 2)在国家认可的低就业地区投资五十万美元,并至少直接创造十个就业机会;或
 - 3)在经政府批准的“区域中心”投资五十万美元,并直接或间接创造十个就业机会
- 所以在美国买房属于商业行为,绿卡属于美国移民局管辖范畴,目前而言,在美国投资买房暂时不能直接获得绿卡。

10. 来美国买房的基本流程是怎样的?

在美国买房的整个过程中,要经过一层一层的手续,比较复杂,也比较严谨,通常都会选择一个好的职业经纪人来一步一步带你走,所有在交易过程中可能发生的情况,他都会在事前告诉你。

下面是来美买房的基本步骤:

- 1)须有中国或台湾护照和合法来美的签证;
- 2)选择想要买房的地区和房屋种类(独立屋还是公寓);
- 3)选择一个合法注册的房产经纪人,讨论购买要求,由经纪人介绍看房,选房;
- 4)填写买房出价合同书,付定金支票,如果出价合同书被卖方接受并由卖方在合同书上签字,则购房合同成立,双方进入具体操作程序;
- 5)一旦出价合约书被卖方接受,则定金支票须存入双方选定的公证托管公司,这家公证托管公司是帮助双方履行合同、清理价款完成交易的中立公司,不代表任何一方;
- 6)公证托管公司对房屋产权进行核实,对产权是否有瑕疵是否影响产权的完整性提出意见。如果不影响过户,则会通知双方进行下一步操作;
- 7)即使经过产权核实未发现瑕疵,买方也会在过户(closing)之前购买产权保险,以便将来出现产权问题时获得赔偿;
- 8)如果购房合同是有条件履行的合同,即买方在合同中提出须做房屋检查并根据检查结果决定是否购买,则当卖方接受出价合同书后,买方即可开始聘请专业人士对房屋的状况进行检查,如果检查结果满意,则进入交易的最后一个程序:过户(closing),如果检查结果不满意,买方要求售方维修,则双方在售方进行维修后进行交易的最后一个程序,如果售方不愿意维修或买方对检查结果不满意而不愿意继续进行交易,则交易中止,定金退还买方;
- 9)买方在过户(closing)之前购买房屋



保险;

- 10)按照合同约定的时间双方前往公证托管公司办理过户(closing),买方付款(支付至公证托管公司帐户),售方签署产权文件,交收房屋钥匙和其他文件资料;
- 11)过户(Closing)完成之后,公证托管公司清算各方的款项,并将产权文件报送当地县政府备案,县政府备案后并盖印章,原件由公证托管公司领回后邮寄给买方,交易完整结束。

11. 应该买那种房屋?

美国房地产市场的房屋种类很多,最主要的有独栋别墅(house),联体别墅(town house),公寓(Condo)。对于投资者而言,独栋别墅最具投资价值,公寓最没有投资价值。

从过去30年美国公寓价格变化规律看,公寓建成之后价值会逐年递减,因为美国的人工支出很贵,旧的公寓需要花费大量的金钱去维护,所以超过20年房龄的公寓基本就无人问津了。而独栋别墅却恰恰相反,虽然房屋也有老化的问题,但所在土地

是永久产权的,而土地也在一直升值。另外需要说明的是,美国的土地所有权分为地下权(包括地下资源开采权)、地面权和地上空间权(包括建筑物的容积率以及在容积率范围内空间设定的通过权)

12. 购买新房还是二手房?

在美国,大多数在市场上交易的房子是二手房子,占市场上挂牌出售的房子总数的85%;新建的房子相对较少,仅占15%。这与中国大陆的房地产市场有很大的区别。在加州,大部分优良的地段已经被老的住宅社区占据,所以一般大规模开发的新建房地段会稍偏,占地较小,以前多为其他工业或农业用地,较多的靠近高速或铁轨,或有其他的一些局限,但是新房屋型设计新颖有效,房屋比较智能化,并且普遍内装现代奢华,买房后直接拎包入住,不需要任何房屋整修。新房二手房各有利弊,需要职业的经纪人帮助你权衡比较。

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! 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.

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