

# 美国买房19问 (下)

接上期

## 13. 外国人买房可以贷款吗?

随着美国经济和房地产市场的复苏与上升,很多中国客户期望来美买房置业,投资移民。根据广大买房客户的问题和咨询,这里介绍一下外国人在加州买房之前如何申请贷款,及其利弊分析。

1)以北加州湾区为例,在这个区域可以接受外国人买房贷款申请的银行有3-4家,汇丰银 www.us.hsbc.com,华美银行 www.eastwestbank.com,国泰银行 www.cathaybank.com。汇丰银行必须要求开设高级客户账户并存入10万美金,存放时间60天以上才可以申请贷款。中国或香港 HSBC 账户的10万以上存款也可以参照计算。华美和国泰银行最低开户为2000美金,没有存放时间要求。

2)作为美国知名国际的HSBC银行,其贷款审批速度较快/30-40天通过。一般来说,外国人的首期头款须高于40%,但必须审查您的个人与公司年收入和银行存款余额。华美和国泰银行要求最低首期头款为50%,不用查核个人收入但要求设定月供贷款银行自动转账,其审批速度为40-50天。贷款期限为3,5,7,10年可供您选择。贷款最高上限是200万美金。

3)2013年以来,美国与加州的房地产市场非常火爆,房价正在上升,买家蜂拥而至。卖家和贷款公司对买房人的贷款申请审查严格,外国买家的贷款申请难度更大。因为外国人贷款的审批期限较长,所以在选择投资标的物时,就比较不容拿到一个比较优惠的价钱,毕竟“CASH IS KING 现金为王”,如果想投资美国房地产,还是需要准备比较充足的“现金弹药”会比较合适。

需要知道,以上银行的流程和要求有时会有变动,准备贷款之前,请先咨询银行。一般来讲,需要申请贷款买房的要比一次性全现金付款的所需材料更多,手续更复杂,

一切顺利的话,成交时间大约在1-2个月。全现金购房最快7天即可办完所有手续,过户成交。

## 14. 我的购房资金如何汇到美国?

如果你在中国或美国设有公司,资金的汇入或转出应该没有问题,如果你是以个人名义汇款,你会受到外汇管制的限制,无法将资金整笔一次汇出,而需要分批汇款。这样你需要更多的时间,早作准备,如果你在美国的银行已设有一个帐户是最好不过的。所以在你购房之前如果有机会来美国考查或观光的时候,顺便开设一个帐户,会对你以后的购房投资有很大帮助。如果没有,你也可以使用信得过的朋友的银行帐户。关于具体的汇款手续,你可以咨询当地的银行有关你的外汇需求。

## 15. 到美国买房需要准备哪些文件?

现金买主需要准备的文件:

- 1)有效的护照和签证
  - 2)准备好购房资金证明(国内银行中英文版的存款证明)
  - 3)在美国当地银行开设的帐号
- 如果是现金购房,准备以上三项就可以了。

贷款买主需要准备的文件:

- 1)有效的护照和签证
- 2)工作证明、工作收入(单位或街道开具证明,交由公证公司翻译)
- 3)自付款部份的资金证明(中英文版的银行存款证明)
- 4)在美国当地银行开设的帐号

## 16. 在美国养房每年需要支付哪些费用?

房产税:房产税在美国各个州和地区都不同,加州的房产税普遍是1.25%左右。政府会对每个房子做一个评估,然后根据评估价计算房产税。很多国内非专业的投资人对房产税都有误解,其实按1%计算,就是你交100年房价才涨一倍;实际上100年之后

房价早已涨了至少10倍,房产税根本就可以忽略不计。同时在中国虽然没有房产税的概念,可是只有70年产权,把房子的土地成本分摊到70年里,你所花的钱比美国的房产税可能还要高不少。

房屋保险:在美国购买房产的同时,一般都会购买房屋保险。一栋50万美元的房子,房屋保险大约是300-500美元/年。在加州由于地震灾害比较多,地震险是单独加保的。在其它州可能也有一些天然灾害,例如龙卷风或是水灾。如果要贷款,银行一定要你买保险才肯贷款给你。

物业费:如果买公寓或集合式住宅,通常会有物管费(HO A fee),用于小区的公共开支如绿化、修剪、卫生、游泳池、网球场、垃圾和水费。有些高档一点的独立屋小区也有物管费。公寓的物业费大约每年3000到5000美元,越是年代久远的公寓维护成本越高,物业费也越高。

维护费:如杀白蚁、换屋顶(屋顶的寿命通常是15-40年),修剪及其他维修费用。

## 17. 买房后,可以找人代管吗?

如果是投资出租房产,出租给租客,一般可以有两种形式请人看理不打算自行使用的房屋。一是业主可将房屋委托给专业的经纪人,经纪人可以帮您选择条件较好的租客,减少以后恶房客困扰。收费一般是全年租金的8%;二是交给专业的租赁公司打理,如果有法律纠纷,需要请律师或专业公司驱逐房客,管理公司管理费一般收费为租金的5%-8%。

## 18. 我听说有人去美国买房被骗,有这种事情发生吗?

一般而言,美国房地产的买卖是被法律严格规范的经纪人模式,尤其是有公证公司监管资金和重要的文件,很难产生骗局。经纪人在合同确认之后就会提供一个close 律师的监管账户(这个账户受到州房产委员会监管,账户资金不能挪用,因此是很安全



的),购房者只要把款打入到监管账户就行了。这里需要注意的是让经纪人提供监管账户(escrow account)用来汇款(而不是直接汇到任何个人账户)。

## 19. 外国人出售美国房产需缴资本利得税(所得税)吗?

拥有住房可以为居民家庭提供一种可靠保障方式,为实现这一目标,美国有一套相对完善的住房政策。所得税与产权持有成本、住房贷款利率一起构成了美国房地产市场健康稳定发展的重要税收政策。在加州,外国人出售美国房产,需要缴纳“资本利得税”也就是所得税,联邦政府和州政府共收一个25%的所得税。比如房子买时是80万美金,卖出是100万美金,卖主赚了20万,这所得的20万,要交25%(5万美金)的税。20万x25%=5万美金。这个税率需要“预扣”。在成交后的20天内与预扣款项一并上交税局。这项代征税务通常由履约保证中介公司(Escrow Company)负责办理。卖方如果没有依法预扣这笔税款,可能面临不同程度的罚款。美国人自己出售房产时,若符合一定条件,会有一定的免税额度,比如夫妻可以50万美金的免税额,单身有25万美金的免税额度。所以去美国投资房地产,除了替自己找一个好的中介或管理公司外,还需要找个可靠的会计师来替自己把关税收的申报缴纳,避免麻烦。

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

MD Licensed, VA Certificate & Insured

经验丰富 工具专业 态度认真

- 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)



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
- 氦气(Radon)48小时认证检查
- 霉菌(Mold)认证检查

1-179