

# 华人投资美国房地产的10个攻略

## 一、不是美国人可不可以在美国买房?

### 在美国买房有什么限制吗?

毫无疑问答案是可以。美国是一个移民国家,它欢迎外国人在美国投资或购置房产,在买房方面几乎没有任何的限制。除了在卖房的时候,在利润赋税上有一些不同。

## 二、在美国买房是人必须到美国吗?

理论上你不必亲自到美国就可以买房。但是在看房、选房的过程中,你如果能亲自选择是最好的。或者在实际操作中,你可以委托在美国的亲属和朋友帮忙看房,选定房子。也可以委托信得过的经纪人代成交。有些交易过程中仅仅需要委托书的公证复印件即可,这是理想化的足不出户就能在美国买房。

## 三、买美国房产与买中国房产程序有何不同?

在美国买房要经过复杂和严谨的手续。这也会降低在房产过户中的诈欺、违约的机会率,使买卖程序严格规范。美国的经纪人,都需要取得各州专业房地产执照,才能为客人做买卖、交易的服务,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,其它事情你就不必太担忧了。

## 四、可以购买哪几种类型的房子?

在住宅房屋方面,通常分成独立屋(House)、共渡屋(Condo)、城市屋(Town House),公寓(Apartment)。独立屋是最多的,所谓独立屋,是在某一块土地上只有这一栋房子,不与隔壁邻居共用一面墙。

美国的房屋产权是包括土地及建筑物,这种形态在中国称为别墅。但这美国有时,别墅并不是正确的解释,因为独立屋有新有旧,有豪华也有破烂,对于那些年代久远、破烂的独立屋来说,称不上是别墅,只能叫做独立屋。别墅可以称为豪华的独立屋。

共渡屋通常是一排相连的房子,有五栋、十栋甚至更多,你可以拥有其中的一栋,它可以是一层、二层或是三层的形式。

城市屋和共渡屋的差别不大,通常来说城市屋是比较豪华的,它通常由二栋或三栋构成。城市屋的房子一般为二层,很少用到三层。共渡屋和城市屋所拥有的土地只是建筑物所占的那部分,有时会有小部分的院子。

公寓楼则通常会有数十户,甚至数百户共用一栋大楼,这些楼可高可低,一般都是只有使用权,但不能单独买其中的一套或几套。另外,还有一些移动屋,俗称铁皮屋,也仅仅是拥有使用权的房屋,每月需要缴纳土地使用费。

## 五、美国的公寓楼与中国的公寓一样吗?

在美国也有类似中国的公寓房,不同的是,这种一栋建筑物里面有很多住户的形态,在美国都是整栋地购买,作为投资用的商业房。所以这种公寓群是属于商业建筑,由投资者整栋购买,分间出租而不是出售。基本上属于商业房地产投资的范畴。

## 六、在美国有哪些物业可以投资?

除了上面所提到的住宅房屋以外,在美国还有仓库、办公楼、购物中心、公寓群、旅馆、土地可以进行投资。

## 七、在各种投资项目中,投资风险如何?

何?

投资风险最低的是住宅房屋,因为住宅房屋是需求性的,只要人口增加,就有需求。商业性建筑通常投资风险比较高,因为它受市场影响相对比较大。

仓库也是一样,在经济好的时候,货物流通快,仓库的价格也会水涨船高,而经济不好时,贸易量减少,对仓库的需求会降低。

投资风险最大的是土地,投资回报最大的也是土地,一块不毛之地,如果被开发的话,它会在一夜之间暴涨,同样它也可能闲置五十年无人问津,当然毫无任何利润可言。总之,投资回报率越高的投资风险可能越大。

## 八、在美国买房可以买新房吗?

美国每年新建房屋只占整个房屋买卖的百分之十几,不是房屋买卖市场的主体。美国建造的房屋,一般使用寿命都在六十年以上,如果房屋保养完善,使用上百年也不是什么奇怪的事情。新房的地点可能会在新开发的区域或比较偏远的地方,在同一地区,新屋可能在价格上会高于旧屋。

另外购置新屋可能需要庭院的修建及室内装潢。这是一笔不小的花费,而购置旧屋,很多东西前面的屋主都已做好,相对之下可以节省很多。

因为在美国购买二手房时,在看房的时候,原屋主会告诉你那些固定的装饰,比如:地板、地毯、窗帘、灶台、露台等是包含在出售的价格里的,而那些可移动的家具以及电器等,可以商议价格留给新屋主。都可以在交易之前谈妥。

## 九、听说在美国买房价便宜,但持有成本比较高,是这样吗?

在美国拥有任何房子真正的持有成本只有房产税。房产税在美国各个州各个地区都不同,一般在1%-3%。新开发的区域,地产税会高一些。现在的房屋平均中间价约三十万美金,它每年的房产税在\$3,000到\$6,000之间。

## 十、美国的房子通常分为独立屋、城市屋(连排屋),

除了房产税之外,还有哪些可能发生的费用?

1) 房屋保险在加州,一般的区域,一栋三十万到五十万的房子,它的房屋保险费每年通常在\$600到\$900之间,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。你想要你的房子得到保障,就要购买房屋保险。

很多人在国内买房都不买保险,头脑中没有买保险这个概念。买不买保险,其实是你自己的选择,但在美国如果你是贷款买房,银行一定要求你买保险才肯贷款给你。而如果是全额现金购买的话,最好还是买一个房屋基本保险,否则一旦出现灾害了,将无任何保险公司赔付你的损失。

2) 房屋的另一项持有成本是庭院的维护,例如除草,在加州每月需要\$50到\$70。但在美国有一半以上的家庭都自己有割草机,自己维护庭院,运动、健身,又省钱。

3) 如果你买的是城市屋(连排屋),你会有一个社区费(国内称物管费),费用一般在一百五十块到三百五十块之间,费用的高低取决于社区内各种公用高施费用的分摊。有社区费的城市屋,社区费中已经包含火灾保险部份,不必另外再买火险。因为房子是相连的,如果一家着火,其它人也会受灾,所以他们的火险是共同承担的。



**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

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
- 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