

人在国内,如何稳妥地购买海外房产



随着中国高净值人群的飞速增加,越来越多的中国居民把投资的眼光瞄向了海外。如何找到心仪的房源

如果能有身边信得过亲戚朋友推荐的房源,那自然是再好不过了,但是绝大多数时候都需要去亲自搜索或求助于中介和经纪人。美国房源信息是高度透明的,只要有地址就能在网上搜到房源信息。Zillow、

Redfin、Realtor这几个网站是主流,都非常靠谱。

如何转移资金

在购买海外房产的过程中,如何把钱转到海外是最棘手的问题。

最直接的方法就是“蚂蚁搬家”,麻烦是麻烦,但重点是安全。先把人民币转给国内的亲戚朋友,然后每个人换5万美元,再汇

到你在美国的账户。不过值得注意的是,现在国内和美国的金融监管都很严格,所以建议在美国多开几个账户,不要把钱都汇到一个账户里面。从国汇款的时候也尽量去间隔一段时间,而且也建议使用不同的银行。汇款的用途也不能写买房,最好写旅游、教育支出等。

还有一个安全合法的方式是银行的“内存外贷”私人银行业务,但是门槛很高,能否被银行获批也是因人而异。“内存外贷”指的是客户在国内的银行存一笔超大规模的(比如1000万)人民币定期存款,然后银行可以在香港或直接在为这名客户发放一笔金额相当的外币贷款用于投资。“内存外贷”是专门针对银行高端客户的,目前中国银行、工商银行、招商银行、建设银行都有这个业务,门槛大约800万人民币起步,具体情况视银行而定。

在此重点为大家推荐一下另一个方式——“内保外贷”。值得强调一下的是,这里的“内保外贷”并不是指国内银行针对企业的那个贷款业务,也不是刚才提到的银行针对个人的“内存外贷”,而是一种有担保人存在,并且需要签合同的三方借款协议。三方

分别为出借人A、借款人B和担保人C。A要用人民币买美国一栋200万美元的房子,担保人C会存入200万美元到美国境内的Escrow账户作为担保,之后A将200万美元等值的人民币出借给B,B在限定时间内偿还200万美元给A指定的美国的账户。如果B没有在指定时间内偿还,那么A有权使用C之前存在Escrow账户的担保金,总之最后A会收到200万美元的购房款。

拒绝违法,谨防被骗

购买海外房产可不是一件小事情,很多地方都可能触犯相关的法律法规。在此提醒大家不要去通过地下钱庄汇款,不仅仅费用高,而且涉嫌洗钱,这不是风险不风险的问题,而是这么做不合法。另外也不要尝试赌场洗钱或境外虚假公司,总之买房子的钱来路一定要正,谁都不会希望明明是自己的合法资产,最后因为换汇变成了来路不明的资产。同时大家也要谨防被骗。国内有不少打着海外投资买房的中介,这里面还真有一些“黑中介”,钱房两空的案例又不是没有发生过。最后无论是出于投资、养老、移民、子女留学的目的,都祝愿您能买到心仪的房子!

贷款买房期限到底是“越长越好”还是“越短越好”

答案很简单,从前的老百姓想方设法地全款购买一套房子,弄得手里连流动投资其他的资金都没有,到头来还是这一套房,无法套现,即使如今身价百万也当不了饭吃。

而富人只用全款的十分之一首付就能同时买到多套房,十年后房子增值了,再把房子转手卖掉,不耽误自住,还赚了不少。

当然,房住不炒,但是想让更多人从喜欢把钱拿来存银行和买房求稳的老观念里跳出来,学会用时间去衡量金钱,在急于用钱的时候,不会出现苦于只有一套房产而变现不了的情况。

虽然现在房地产的红利期已经过去,但还有很多其他的行业可以投资。说白了,有钱人懂得钱生钱的道理,他们有花钱的能力和花完让钱回到自己手里的能力,钱可以流动起来。

建议你能力全款,也要选择贷款

这就是为什么一些人明明有能力全款,却更愿意选择贷款的原因了。而普通人握在手里的钱是死钱,是静态的,花出去也就没有了,要是花不出去似乎也就形同一般的纸张无异了。

再者,如今的房价,很多人连首付凑齐都很困难,想要全款买房几乎是不可能的。如何能在昂贵的价值中寻求更高的性价比呢?

小编觉得就是提高使用率,每多住一天,平均价格就会便宜点,所以如果贷款买房能比攒一辈子钱全款买房多住上二三十年,何乐而不为呢?

而且,通货膨胀,物价上涨不可避免,如果你是十年前买的房子,当时每月一千块的月供可能觉得多,可放在现在还会觉得有压力吗?

那么,问题来了,贷款买房“越长越好”还是“越短越好”?

表面上看,贷款10年要比贷款30年利息少,但如何结合现实来考虑的话,我们不能不考虑M2(现实和潜在购买力)这个因素。

要知道,我国经济在短短几十年里是飞速发展的,打比方说,40年前的冰棍只需要5分钱,而当下想买冰棍可能得需要5块钱。

所以,当M2增加超过GDP速度之后,经济表现就成了货币购买力不足。同理,按照过去的M2比GDP增速,贷款30年后还的50万元,可能仅仅相当于30年前的2、30万元。

一位在银行当经理的朋友直言:贷款最好还是别选20年以下,而且能选30年就别选20年,不少人白送钱!

为什么贷款期限越长越好?

为什么说能借多久就借多久?因为随



着楼市逐渐稳定,房价波动不会太大,利用长周期贷款来让自己获得更多的周转资金绝对是明智之举,不论把钱投资到哪里,都能有效对冲掉房贷的利息。

选择等额本金的人:前期还款很高,越往后还的越少,比较适合提前还款,只不过前期压力太大了,所以这种还款方式更适合

收入比较高的或有一定积蓄的人。

选择等额本息的人:每个月还款数额均等,前期还的都是利息,到后期还的才是本金,所以提前还款是非常吃亏的。

看到这里,还在发愁怎样选贷款的你还在纠结吗?

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 Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. 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

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)

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