为什么越来越多人进行海外资产配置

在国人的意识里，房产是一个稳赚不赔的投资模式。实际上也确实如此，和虚无的股票、证券、期货相比，房产实实在在存在的。

股票、基金、理财等监管和政策并不是那么完善和成熟，整体的投资风险性，人望而却步。近年来，受国内房产限购、股市低迷、信贷膨胀、P2P关停等的投资者把目光转向海外资产配置，且海外房产拥有一些特殊优势，让它相更有优势。

那么，海外房产有哪些“独有特点”呢？

房屋产权方面：中国房子的产权一般为40年、50年、70年，而购买海外房产，购房者一般享有至少99年的产权，大多数都是永久产权。

首付方面：中国房产首付占全款的比例至少在30%（实际占比40%左右），而海外房产首付金额一般占全款比例为5%-50%之间。

贷款方面：国内一般自买家签订房产合同后，就要开始履行还贷义务，而海外购房在现房交割后才开始还贷。

法律保障方面：在中国，购房者可以自行购买房产，一般不会自带律师，而在海外，购买房产则需要律师的全程介入，保障买家的权利和规避掉了很多风险。

租金回报方面：国内房产的租金回报在0.7%-3%之间，海外房产的租金回报一般在2.5%-10%之间。

得房率：国内房产说的都是建筑面积，大多数还都是毛坯房，海外房产说的是室内使用面积，且交房标准都是精装修，有些还带家具包。

房屋类型：中国大型城市人口密度大，普通人一般都是住公寓，只有非常顶尖的高净值家庭才能住得起别墅。而在国外，尤其是像美国这种地广人稀的地区，大部分家庭都有两个以上孩子，因此住别墅较为常见。

房屋装修：国内交房大部分都是毛坯房，而国外一般是精装修好的，只有桌椅、床、柜子这类移动型的家具需要购房者自行购买，其他都由开发商配置完备。

资源分布：国外相对较为均匀，而国内大部分优秀的医疗、教育、文化资源都集中于一线城市。海外投资房产能满足多样需求。

巴菲特曾说过：“人生就像滚雪球，同样财富也需要滚雪球”。

投资海外房产同样可以滚雪球。在核心地带购买一套具备升值潜力的优质房产，购房者利用未来房产升值部分，投资下一套房产的首付，第二套房产如上操作，实现“房产的裂变”。

与此同时，“新中产阶层”不断壮大。以“新中产阶层”为主力的购房群体逐渐回归主流市场，投资心态日趋成熟，更加追求资产的稳定性，投资目的转变为资产配置、税务规划等，通过纯杠杆投资实现“以房生房”、“以租养贷”。

海外房产从最初的自住功能到今天的资产配置功能，经历了近20年的发展变迁，其重要性已逐渐被投资者所认知。

美国房产交易中8个重要角色

美国是法制完善的私有制社会，表现在房地产方面，相关法律清晰严格，产权明确，操作透明。稍微了解美国的人都知道，在美国买房需要委托经纪人，然而，除了经纪人，还有哪些必须了解的角色呢？

1.买方经纪人

美国的房产经纪人需要有政府颁发的经纪人执照才可以上岗，这是最基本的要求。买方经纪人的责任是忠实依照买方的要求，代表买方寻找合适的房产、协调交易中的各个环节，包括协助安排与购买房地产相关的所有事项，与交易涉及的所有人士谈判或协调处理交易事务。面对海外客户，经纪人需要承担更多工作，比如帮助不熟悉美国的客户了解美国，确定置业城市和房型等。通常情况下，当交易成功达成时，买方经纪人从卖方获得佣金。

2.卖方经纪人

同样的，卖方经纪人也需要有经纪人执照，其职责是忠实依照卖方的要求，代表卖方的利益，负责找买家和协调交易中的各个环节。简单说，美国房产的交易，不是买方和卖方的沟通，是代表双方利益的经纪人在沟通和谈判。通常情况下，买方经纪人接触不到卖方，卖方经纪人也接触不到买方，不过双方经纪人的佣金都是由卖方支付。

3.第三方托管公司Escrow

第三方托管公司Escrow是第三方服务公司，透过它以公正的第三方立场代表买方和卖方保管法律文件和资金，并根据买方和卖方的协商结果进行分配。当买卖双方确定购买意向，签订合同后，买方交定金，准备房屋检查，卖方提供房屋相关资料，当双方确定交易继续，买方需要把尾款提供给第三方托管公司Escrow，由第三方托管公司Escrow按照合同协商的结果把房屋所有税款和债务结算清楚，支付双方经纪人佣金，再将剩余转给卖方。

第三方托管公司Escrow是房产交易中的重要角色，站在第三方角度监督交易过程，保障双方权益，不会偏向买方或者卖方，确保交易过程顺畅。

4.房屋检验师

房屋检验师是一个专业的工作，也需要有政府颁发的房屋建筑检验师的执照才可上岗。这个角色也属于独立第三方，应买方或者贷款机构的要求，对房屋各项设施的质量，是否符合政府指标等进行检验。二手房的房屋检验必不可少，主要是要确定房屋是否与卖方描述一致，发现问题可以与卖家协商维修或者降低房款等，如发现严重问题，买家也有权无责任取消合同。

5.房产价值评估师

同样是专业工作，房产价值评估师需要有政府颁发的房产评估师执照才可上岗。同属独立第三方，由买方雇佣或银行贷款部门要求，负责提供专业的房产价值报告。因为这个角色可以影响交易谈判和银行贷款的发放，政府一直在加强对这个行业的规范，最大限度排除交易的各方对评估师的影响，从而确保价值评估的客观性。

6.贷款银行和贷款经纪人

贷款银行和贷款经纪人，负责调查申请人的财务与信用状况，并为申请人提供购房贷款。贷款涉及到信用调查，美国的信用调查从信用卡公司、银行贷款部门和其它相关公司或机构收集人们的借款与还债等信用记录，使用不同的评分模型，给予信用分数。美国人非常重视信用分数，因为贷款机构根据这些分数判断他们的还债意愿，从而也决定银行是否愿意放款、以及贷款的具体条款。

7.产权公司

买房最担心产权问题，一旦房屋产生产权上的问题，买和卖都是难题。产权保险把风险有效转移，目的是保障产权绝对清楚，它也确保产权方面意外事故发生后的赔偿，包含了所有重新恢复拥有产权所需要的法律费用，有了产权保险，买方就可以高枕无忧。因为专业机构介入，在美国一般不会出现一房两卖、产权不清晰等情况。

8.保险公司

现金购房的情况下，法律不要求一定购买房屋保险，但为了保证资产不受损失，发生意外有保障，建议购买。如果是贷款买房，银行要求你一定要购买房屋保险，否则不会提供贷款。在购买房屋保险时，你要告诉保险公司房子的用途是出租还是自住，如果是自住，保险公司会加上屋内私人财产的保险。也有一些险种，可以在租客在室内发生意外时，或家中宠物咬伤别人时给予赔付，详情可咨询保险公司。

房屋买卖中的“1031交换延税”是什么？需要注意什么

“1031延税法”又称为同类财产交换法(Like-Kind Exchanges)，是从美国国家税务法第1031条款项中的规定而得名。在法律条文的定义下，此类交换意味着“如果交换的房产是用于商业性使用或，并且用于交换类似的资产，那么交换过程中的资产利益得失不予承认，不用缴纳其过程中产生的资产利得税。”换言之，只要卖家在出售原有房产后购买价值更高或等值的房产，就可以使用这一法条。

华人在换房时常见的错误

第一，许多人会首先立刻去找新房，找到新房后才去处理卖旧房的事。正确的做法是卖房和买房可以同时进行，但在过户时间上，必须是卖房在先，买房在后。在卖掉旧房后，你可能需要暂借一处地点居住，或是回租在已经出售的房产内，等待新房过户。

第二，卖旧房时，不要一味想卖高价。你最终目的是希望卖房和买房能在180天内顺利完成，因此不要待价而沽，建议降低理想价位，使旧房尽快出手。

第三，同样的，对买家offer的选择上，选择最有把握买你房的那一位，尽量选择全现金或贷款量少的买家，哪怕不是出最高价的。这样做是让你的卖房不要任何差池。

第四，没有使用同一个律师。卖旧房和买新房虽然是两个Case，但尽量聘请同一位律师，他了解你的状况，会帮你协调出现的许多意外情况。

第五，不能把旧房买家的定金，去支付你买新房的定金。

使用1031延税需注意的事项

第一，使用1031延税要及早准备，找有相关经验的地产经纪协助处理整个换房事宜，把握好时间点，各个环节都要事先规划好。千万不能在卖掉旧房后，才想到要用1031，那就迟了。

第二，卖掉旧房的钱放到哪里？用于1031延税部分的资金一定要存放到1031延税的律师处。这笔资金不能放入自己的账户，也不能放到你聘请的律师账户。

第三，你购买新房的价格一定要等于或大于旧房的价钱，任何有余留的部分都要缴税。

第四，45天的概念。在卖掉旧房的45天内，起码要找好最多三处新的房产，登记在律师处。未来你买的新房必须是你选定三套中的一套，不能换成其他房产。

第五，180天概念。卖掉旧房的180天内必须过户，否则1031延税失效。请一定记住，180天不是半年，不是6个月，而是整整180天。

需要注意的是1031虽然是缓税，不是免税，但在金钱越来越贬值的情况下，同样的税款越晚交越合适，变相的是种资产增值。

如果新买的房产价值低于原房产价值，还能享受1031延税法吗？

如果新投资的房产低于出售的旧投资房产或由于其他原因，卖房者会收到现金或其他补偿物，通常被称之为“好处”(Boot)。“好处”可能是现金，也可能是债务减免，支付不合格的费用，超额借贷购买新房产和非同类财产交换等。卖房者收到的“好处”要缴资本利得税，最高收到的全部“好处”都要缴资本利得税。

例如，早期买的一套投资用房600万美金，卖了1000万美金后，资本利得是400万美金，用这些钱又买了一套新房，只有800万美金，自己还剩200万美金，这200万美金要缴纳资本利得税，以20%税率算要缴纳40万美金的税。但如果下一次再投资的话，成本基准则变为800万美金。

1031法适用的投资类型

这点很重要，不是所有投资都适用1031延税法。该法案仅适用于在美国境内的投资和商业用途的房地产或不动产 (Real Property) 和动产 (Personal Property)。商业用途指持有房地产用于交易、生意或投资，包括出租住宅、办公大楼、农田和商业房地产等。

财产交换必须是同样性质，但可以质量高低或级别不同。如公寓大楼可以与办公大楼交换，出租房可以与土地，土地可以与办公大楼等等。不能用于自住房屋的买卖，也不能用于股票、债卷等财产的交换。只能在美国境内的房地产买卖交换才可以用1031法，如卖掉中国的房地产，买美国的房地产，不能免缴资本利得税。

从上面可以看出，要想顺利的运用1031延税法，必须要同时满足不少要求：首先需要都是美国境内的房产，在卖房45天内要找出想买的房，180天内要过户，钱要交给“合格中介”保管，纳税人和买卖中介不能碰钱，也不能利用增加贷款来套现。