

帮子女在美国买房必须知道的事儿

现在买房已经不是一个人的事情了。不少年轻的朋友们，买房时候还是需要父母的支援，毕竟高房价已经压倒了一代人。尤其在国外，不少留学生们买房多半还是靠父母作“靠山”。不少移民美国或在美留学的儿女们，在思考买房的时候，父母总会问一句“还差多少？”父母想帮在美国的儿女买房，但是又不知道该怎么把钱“运”过去。父母应该如何把买房钱给自己的子女“运”到美国去？

给子女打钱在美国买房的优势

如果父母送钱给子女付美国买房的头期款的话，可以让他们的首付比例达到较好的贷款条件。银行一般规定，超过25%比例的首付款，可以免除办理贷款保险，同时也有助于享受到最好的利率。但是，你还是要出示一些文件给贷款专员，以证明父母有资助到你。

首先，贷款专员会拟定一封信，信上会注明这笔钱是父母赠与给购房者的，金额也会列出来，然后双方（父母和子女）都要在这封信上签名。

不过，如果这笔钱提前三个月被转到了购房者的账户上，银行一般就会认为，这笔钱已经成为了您的个人资产，所以就不会再要求购房者出示这封信。当然，实际情况还要视个人的具体情况而定。可以说，有了父母的帮衬，子女的购房过程也变得轻松些。

给子女在美国买房有哪些讲究？

美国国税局 (IRS) 规定：每年每个父母（包括岳父、岳母、公公和婆婆）可以免交“赠与税”而赠与每个子女最多\$14,000。比如，一对新婚夫妇要买房，双方父母共四人，每人分别赠予\$14,000给这对小夫妻，\$14,000乘以8，这样小夫妻最多可以收到\$112,000而免交赠与税。这笔钱绝对够这对新婚夫妇付房子的头款了。这笔\$112,000的赠予款，父母四人是需要缴纳赠与税的，而接受赠款的小夫妻也不必缴纳收入所得税。

想多给子女转钱的几种方法

第一种，年末的时候每人送\$14,000，年初时每人再送\$14,000，这样父母就可以赠送比原来每年免交赠与税所多出一倍的金额。

第二种，如果无法赶在年末赠送，那



么在年中也是有办法多赠送的。美国国税局规定，每个美国公民或居民一生可享受免缴赠与税的赠予额有543万美元。所以，这多出的\$14,000赠与款就可以用这个543万来抵税。

举个例子。如果每个父母想给每个子女\$20,000美金，那就比每年的免税赠予额(\$14,000)多出了\$6,000，而这\$6,000就可以从543万里面扣除，所以还是免税的。所以，只要父母（必须是美国公民与居民）一生中赠送给其子女的钱款数目不超过543万美元，就不用担心缴纳赠与税的问题。

父母从中国汇钱去境外有管制

中国政府规定：每个中国公民每年只能从中国汇出50,000美金去境外，包括美国。父母最好从中国的账户直接汇款到其美国子女的账户上，而不要先把钱汇到父母在美国的账户上，再进而转到其子女的账户上。

父母还须注意：千万不要直接送现金给您的子女，之后再让子女存入他们自己的账户。这是因为，在美国如果有超过一万美元的现金被存入某个人账户，该个人必须详细说明该收入的来源。如果孩子在美国读书工作，不少中国父母都会考虑帮他买套房子，不过根据子女在美国的阶段不同，身份不同，买房的套路也大不相同。

H1B签证和OPT的关系

先从上学的子女说，来美国读书是F1签证，也就是学生签证。OPT是持有F-1签证的学生在毕业后可以申请的合法留在美国的实习签证。F1签证学生在毕业之后可以有1年的OPT时间，学生可以在与专业相关的领域寻找工作实习单位，申请OPT拿到移民局发放的EAD(Employment Authorization Document)，才能从学生身份F1转换成工作身份H1B。大部分在美国发展的人都会走这么一条路：F1——OPT——H1B——green card。

为持有学生签证的孩子买房最简单。但是贷款时没有优势，换句话说就是贷款的利率会高于其他身份的情况。买房可以全款付清，或者走外国人贷款。当孩子毕业后，这时候就可以向学校申请OPT，OPT是持有F1签证的学生在毕业后申请的合法留在美国的实习签证。从这个阶段开始，由于有了收入，有了在美国报税的记录，那么购房时可以享受和美国公民同等的低首付比例，和低利率的待遇。并且在贷款条件上也宽松很多。比如大家耳熟能详的大型美国银行，摩根大通，美国银行都不给外国人放贷，但是如果您是OPT或者H1B，那么就可以从他们那里贷到款。OPT结束时，如果找好了工作，孩子的身份就变成了H1B，也就是工作签证。这个签证需要抽签，能不能拿到全看运气，很多优秀的中国孩子想留在美国，但是因为没

抽到这个签证只能回國。

持H1B签证贷款买房有何优势

H1B在贷款购房时有天然优势，如果抽中H1B，就能享有和美国公民同等的低首付和低利率的待遇，即使H1B没有被抽中，但只要还在OPT有效期内，仍可以和美国公民同等的低首付和低利率待遇。

在贷款条件方面，在贷款机构选择上会相对宽松很多，很多贷款银行均可提供。贷款条件也容易满足，由于H1B是工作签证，也就意味着如果你有工卡以及近期的收入和报税单，你的贷款和本地贷款要求是一样的，银行会根据你收入能力的大小，信用，税单，而决定你的贷款额度和利息，甚至有可能你能享受自住房免税条款。

持有H1B签证适合什么类型的贷款项目？

作为一个持有H1B签证的中国人，你能申请到的贷款很可能是美国传统型贷款，审核依据是美国两大住房抵押贷款公司“房地美”和“房产美”的标准。为此你需要满足以下几个条件：

最低620的信用分数

无收入限制

能出具至少两年的报税单

具备这些条件，你就可以申请到一个贷款了，而首付的比例也因银行和贷款机构而异，同时也是会取决于你的贷款数额。你后续需要支付的房屋贷款保险也会比FHA少许多，并且保险费用会在贷款额度偿还到房产市值的20%之后就消失，除此之外，你不需要支付额外的中介费和申请费用。

H1B签证时效所可能带来的税务问题

与绿卡持有者不同的是，H1B签证属于非移民签证，加上后续延长期，你可以在美国工作六年，也就是说如果六年期满后你依然是H1B签证的身份，你就没有办法继续呆在美国了。而之后如果你打算卖掉房产然后离开美国，那么你就需要缴纳盈利部分的所得税，但这笔税费可不低。如果你有转换身份的打算，那也要尽早开始准备。总之，对持有H1B签证的中国公民来说，只要你的证明材料全面，你贷款买房成功的几率会很高，而且还能享受一定的优惠。

为什么美国房子装修后可以立即入住



经常看美剧的朋友一定会看到这样的情节，家里孩子出生前才准备装儿童房，而且人家装房子也刷油漆贴壁纸，装完都不用晾置就直接住进去了。看到这里你不疑惑吗？

新房装修后的甲醛问题，在中国可以说一直是很多人的心头病。但是在美国，很多家庭似乎并不担心甲醛问题，难道是因为这儿不存在甲醛，所以才不用担心吗？

室内装修污染源

目前来说室内污染主要存在于以下三个方面：

①墙漆，壁纸，墙壁的胶水：如各种玻璃胶，瓷砖胶，石材胶，地板胶等。

②各种室内装修板材：包括各种胶合板、纤维板、细木工板、大芯板、中密度板、刨花板等，广泛用于家装中，如橱

柜、门套、地板龙骨、背景墙，以及一些自制家具等。

③各种室内家具家居：大多数家具都会用到各种胶水板材，所以室内家具不可避免的也成为家装污染的一大来源，除此之外，甲醛也广泛存在于各种毛绒，衣服窗帘，化纤用品中，大到沙发软床，茶几电视柜，小到窗帘窗套抱枕，都或多或少含有一定量的甲醛。由于家具本身的材料有一定的差异，产品从加工到运输，送货上门的时间周期比较短，所以室内家具污染比装修污染更加难以控制。

甲醛安全标准不一样

仅从甲醛污染源来看，国外装修也会用到这些家具材料，但是为什么，国外装修甲醛污染比较少呢？

对于甲醛的危害，相信不用多说大家

也都知道，它被世界卫生组织确定为一类致癌物，长期处在甲醛超标的环境下，对人体的危害极大，还可能诱发白血病。也正是因为我们知道甲醛的危害性，所以一般中国家庭在房屋装修后，会将房子空置一段时间通通风，等一段时间再搬进去，以免受到毒害。

甲醛普遍存在于板材、家具、壁纸、地毯、油漆、胶水等装修材料中。所以对于装修这件事来说，不管是中国还是美国，都无法完全避免甲醛。不过两边的区别在于，装修材料中对甲醛散发量规定的标准不一样。

就拿室内装修最常见的板材来说，美国早在2011年就实施了《复合木制品甲醛标准法案》，这项规定对各类人造板材中甲醛释放量给出了明确界限。比如中密度纤维板，甲醛释放量不得超过0.11ppm；刨花板，甲醛释放量不得超过0.09ppm。单说这些数值你可能并没有什么概念，我们拿中国的标准来比较一下你就懂了。

中国是将人造板材分为E1和E2两个等级，其中E1级是可以直接在室内使用的板材。中国E1级刨花板的甲醛释放量合格标准是低于9mg/100g，美国标准中刨花板的0.09ppm换算过来等于0.09mg/kg。9mg/100g和0.09mg/kg的数值差距是1000倍。也就是说，对于这一项材料，美国合格产品甲醛释放量是中国合格产品甲醛释放量的千分之一。

一般室内装修还有一类甲醛释放量较大的材料——油漆。与中国人一般关注油漆中甲醛释放量，美国这边，大家更关心的是油漆中的VOC含量。VOC是指包含甲醛在内的各种有机易挥发物质。一般油漆释放出来的有毒有害物质基本都包含在

VOC里面了。

美国加州早在2011年就规定，涂料VOC含量标准为小于每升25克。目前中国国标里面合格涂料VOC标准为每升小于200克，涂料行业中绿色十环认证的标准是VOC含量每升小于80克。算起来，油漆有害物质含量也有几倍的差距。

这么一比较下来，中国油漆中有害物质含量的规定可以说是非常宽松了。

现实条件减小甲醛伤害

美国地广人稀，有数据显示。居民房屋面积一般在176平米左右，国内数据统计2016年中国全国居民人均住房建筑面积为40.8平方米，如果是三口之家的话，平均住宅面积为120平方米。一般来说，小空间里面建材释放的有害物质更容易积聚。房屋面积更大则更容易挥发。而且北美地区的房子周围的绿化很好，居住的环境用国内的话来说是郊区，周围不是树就是草，房子与房子间的间距大，空气更好，房屋的“呼吸”也会更顺畅。

除了房屋面积之外，还有装修习惯。国内新房大多是毛坯房状态交付给买家。这种情况下，新房的主人肯定得全部装修一遍。但美国的新房交付的时候，都是带了装修的。换句话说，至少在这边新房本身的甲醛等有害物质会因为施工前置而提前散发一部分，等买家住进来的时候污染本身就没有刚装修完那么大了。

在家居习惯上，美国这边都习惯直接买成品衣柜。而在中国大家都习惯在装修的时候，请施工人员利用板材打造一些衣柜和家具，而人造板材是甲醛的重要来源之一。