

# 美国房地产市场逆势升温，海外投资人士如何取得房屋贷款

新冠疫情给房地产业带来了前所未有的挑战。但即使如此，美国房地产市场却比以往任何时候都为火爆！由于创纪录的低房屋贷款利率、远端办公趋势、投资稳定资产的意愿增强以及千禧一代（主要处于购房时期）的强劲人口趋势，住房需求持续保持强劲。

许多房地产分析师皆预测：美国2021年新房屋供应将进一步收紧，房价仍将大幅上涨。

投资者预期经济将从疫情引发的衰退中复苏，而房屋贷款利率仍将维持在历史低位。这一点对投资者来说具有很大的吸引力。

那么，对于中国国内投资者来说，要如何获得住房贷款在美国置业呢？

非居民如何成功获得房屋贷款

在任何情况下，取得房屋贷款都可能是一个困难且复杂的过程，非美国公民或居民就更困难。因为除了可能存在的语言沟通障碍外，还有一些技术障碍需要克服。

如果没有当地邮寄地址，可能难以及时签署档而延误贷款处理流程。由于大多数贷款机构要求首付款必须应季，因此必须确保资金符合要求（通常要存入在美帐户至少60天）。如果提供不了申请房屋贷款所需的充分信用记录、收入证明和就业证明档，就可能无法贷到款。

但是，请不要被这些难题吓跑，而放弃



以非居民身份申请房屋贷款。只要借助正确的指导和方法，即可成功获得非居民房屋贷款。

获得非居民住房贷款的几个准备步骤

在决定房产事宜之前先找寻贷款机构

寻找了解您的境况并能用您的母语提供服务的贷款机构。如果不能在整个贷款过程中都在美国停留，应确保贷款机构配备了网上贷款办理及电子签字功能。最好是贷款机构还能提供数位解决方案（例如网上调度安排、视频会议功能）及一个应用程序入口网站，方便您在美国境外期间也能管理

非居民住房贷款。

提前30至60天备妥您的美国存款帐户为使非居民房屋贷款流程运行得更顺畅，务必提前做好攻略。首先开设一个美国存款帐户，存入足够支付首付款、结算费和储备金的资金，向贷款机构证明您对贷款的重视，且有助于避免延误。

储存「书面纪录」

务必存好所有存款及资金来源的记录档。还需将每月银行和/或投资帐户的对帐单提供给贷款机构，作为房屋贷款申请的一部分进行外国人信用审核。此书面档可核

实财务状况，向贷款机构证明您值得信赖，并有能力偿还房屋贷款。

如需授权委托书，应立即告知房屋贷款专员

如果出国时需要授权委托他人代您签署贷款档，应尽早通知您的贷款专员。如今，使用电子签字技术来远程签署档已更为容易。但在某些情况下（如贷款文件发送给托管公司或律师时），可能仍需亲自签名。如需授权委托他人代为签署贷款档，应记得提前做好安排。

在房屋贷款银行设置自动还款

支付滞纳金可能会是您最不想遇到的事情。因此需确保还款账户中始终留有充足余额可供支付至少2个月的按揭还款。设置房屋贷款自动还款，就能及时还款并减少每月寄钱还款的麻烦。您可能还符合享用折扣利率的资格，具体视贷款机构而定。

请向贷款机构查询托管各偿帐户的事宜

此帐号透过您的贷款机构设定，可协助您节省保险费和财产税。此帐户中的款项来自您每月按揭还款中支付给贷款机构的追加金额；可说明您提前预留款项，并可确保您在保险费和财产税到期时有资金可供支付。想要在海外置业，以非居民身份获得住房贷款可能并非易事。了解获得房屋贷款的流程，根据以上6点作好准备，有助实现美置业梦。

## 雨后白蚁出没，屋主该怎么做

雨过天晴气温回升，白蚁再度活跃，白蚁问题成了许多屋主不得不关注的房屋问题。雨水侵入地下白蚁的栖息地，使得白蚁成群结队飞出地面，有时甚至在地上留下了透明的翅膀残留。

白蚁在湾区是常见的房屋问题

白蚁以木为食，喜欢温暖的环境，可以说加州是白蚁问题最高发的几个州之一。湾区的房屋基本上都是木结构，给白蚁的繁殖生存提供了非常有利的条件。加之气候比较温暖，白蚁就更为活跃。

如果您的房屋从前的从前是一片果园，那么您中招的几率就更高。新房有白蚁的可能性小一些，但是有年岁的房屋整个生命周期中白蚁的几率非常之高。国内的房屋都是钢筋水泥结构，所以白蚁问题较少，因此白蚁问题常常被华人屋主忽略。

白蚁有哪几种？如何处理？

湾区最常见的白蚁主要有两种：干木白蚁（Drywood termite）和地下白蚁（Subterranean termite）。

干木白蚁主要生活在房屋的木结构中，包括墙体、地基、地板的木头中。地下白蚁主要生活在地基的土壤中。

处理干木白蚁有两种常用方法：熏蒸法和局部处理。熏蒸法是将整个房子用帐篷罩起来，填充清除白蚁的气体。这种方法是目前最为有效和全面的处理干木白蚁的方法。气体能够进入全部木结构当中，包括一些隐藏在深处的干木白蚁。

熏蒸法的过程需要大约3个工作日，包括设置帐篷、填充气体和通风散气的时间。另外食物、药物、宠物和植物不能留在房子内。因为需要把整个结构罩起来，处理独立屋最为方便。如果是联排别墅或者公寓，熏蒸有可能比局部处理省钱，但是需要与HOA和其他房主协调。如果联排别墅或公寓的屋主由于条件限制只能处理自己家的白蚁，那么局部处理方法就更为适用。

处理地下白蚁的方法是：沿着房屋的外沿等间隔置入处理地下白蚁的药。之后再填充土壤或者水泥基本恢复到原先的状



态。另外还需要进入到地基部位，在房屋下方的土壤中喷洒处理白蚁的药。

要注意的是进行处理后白蚁并不会马

上全部被杀死。白蚁药被移动的白蚁带回蚁群渐渐生效，所以需要一到三个月的时间才能彻底清除。

## 想延长房屋寿命，最好戒掉10坏习惯

在美国买房子不容易，维护房子也不简单。“华盛顿邮报”报导，若大家想让屋子长久，不用等房子生重病才花大钱消灾，最好戒掉这十个坏习惯：

阻塞污水管

居家安全资讯网站ASecureLife.com的家庭维修专家克莉丝塔尼尔森提醒民众，要注意什么东西不能丢进马桶；她说：“别以为什么都能冲进马桶，卫生纸可以，但纸巾、尿布、棉花棒等不行，油漆、油类或刺鼻化学品也不行，即使是宣称‘可冲马桶’的擦手纸都最好别丢。”

排水管没清理

密西根州居家修缮连锁店罗威(Lowe's)分店的店长奇林斯基指出，若屋外排水管的

水满出来，可能损坏屋顶、外墙或地基。他建议至少一年清理两次，清掉落叶、松针与其他东西。

放任树木生长

纽约州贝福特房地产仲介公司经理狄西莫尼表示，屋主应该每两年修剪一次树木，避免枝干碰到房子。

关门太用力

若关上房子大门时太用力，或甚至是甩门，长期可能导致大门脱离门框，使室外空气从大门空隙钻进屋内，连带推升电费，所以最好避免大力关门。

烘干机滤网没清理

联邦消防署统计，全美一年发生约2900件烘干机火灾，估计造成五人丧生、100人受

伤，财物损失达3500万元。若烘干机的滤网没清理，不仅降低干衣的效果，也会增加电费。

忘记更换暖炉过滤板

奇林斯基说：“如果没有更换过滤板，家里暖炉的效果就不好，最好每90天换一次。市面上很多自动调温器可以自行设定，时间到了就提醒屋主该换过滤板。”

烟雾侦测器没换电池

美国消防协会统计，在住宅火灾死亡事故之中，每五件有一件是烟雾侦测器故障造成；在住宅装有烟雾侦测器却未在失火时响起警铃的个案中，46%的原因是没装电池或电池安装错误。

出门不关电灯

出外时最好关掉屋内电灯，建议可用省电灯泡以省下更多电费。省电灯泡或许售价较高，但长期可以大大降低电费。

洗澡时淋浴过久

淋浴超过10分钟不仅容易带走皮肤上的湿气，也会增加水费，而且淋浴时产生的水雾，长期容易造成霉菌滋生，建议大家冲澡五分钟即可，而且避免大开热水。

在室内穿鞋走动

穿鞋在室内走动容易散布灰尘、有毒物质或过敏源，而且休士顿大学研究显示，将近40%的鞋底带有名为Clostridium difficile的细菌，容易引发肠道问题，也是造成医院发生院内感染的常见原因，所以脱鞋再进屋子比较适当。



## 要买出租屋 这4点一定考虑清楚了

不论房子位于什么地点，每个投资人收购出租物业时，都要考虑四件事：

1、预计收入：如果你想从事房地产投资，会希望有高回报，至少能支付每月房贷。那么你应该打算收多少租金呢？布尔说，她采用1%的原则，例如花40万元买两家庭房子，你希望最终能每月收租4000元。在一些地区，房产没那么贵但租金较高，你可考虑收租2%。

2、租客现况：想买出租物业，你首先要注意的情况是房客。不要随买房子，才发现陷入噩梦。打听房客是否没签租约、租金很低、是否按时付租等。有些房客有囤积东西的恶习，有些房子管

理不善，所以定要睁大眼睛，掌握情况。

3、屋况：布尔说，没有完美的房子，所以应注意哪些地方需修理，以及你是否有财力负担开销，是否有时间进行修理。例如换屋顶很贵，但是工程并不困难，一、两周内就可完工。整栋房子换水管，就麻烦多了。

4、水电：如果你考虑多家庭物业，例如公寓楼或复式楼，你就要知道水电系统是否每单位分开，还是都在一起。如果各单位有独立的水表电表，那就没事。但如果都在一起，你可能要请人设立分开的水表电表，否则每月为整栋楼的水电付费。