

# 投资海外房产如何减小风险



投资海外房产时,为了减小风险买家基本会在出手前关注相关城区的房屋空置率、抵押情况、犯罪率、居住者平均收入、社区及房屋设施状况等问题,而出租后,业主除了会精心挑选租客外,为了能有稳定的投资回报,善待租客并在租金上坚守原则,也是扩大投资收益的重要因素。相信,以上所提到的一些所需关注的要素,投资者都不会忽略,以下,我们为中国投资者准备了10条最易忽略的减小投资风险的因素。

## 1、切勿急躁

在看房产广告之前,想清楚自己的购房目的是什么?是为了稳定的租金收入?是要翻新然后再出售?是先出租,退休之后在

此安度晚年?弄清楚这些问题十分重要。巴菲特曾说过:“民意调查无法代替思考。”

## 2、购房时就考虑出手房产

在最终敲定之前要想清楚3、5年或者10年之后谁会是个买家。

-如果下个买家是投资者,你的卖点就是丰厚的租金。

-如果下个买家是游客,他们可能变化不定,旅游市场到时可能会饱和。

-如果下个买家是当地人,那么买家候选人可以有很多,但他们喜欢安全整洁的学区房。

## 3、了解买方中介

买家总是大量研究房产,但是很少研究

卖方中介。除了客户查询号,每家中介的登记号码都能查到。所有的推广房产的海外中介都必须提供公司、银行和会计查询号。不要有顾虑,因为大部分中介听到你问这些信息都会认为你是诚心购房的,他们很乐意告诉你这些信息。

## 4、详细了解社区

这一点很重要。登陆 zipdatamaps.com 来查询当地人口、家庭收入。登陆 city-data.com 查询犯罪率和其他房产和业务信息。登陆 trulia.com 查询当地租金和房产出售价格(仅供参考,并非100%精确)。如果你购买的房产在某社区内,那么要一份租房表复印件,确定空置房产和抵押房产的数量。还需要一份住房所有权账目复印件,查看周围是否有延期维修或坏账堆积。如无法亲自置办这些资料,可以请专家代劳,这点费用不能省。

## 5、要有独立检验报道

很有可能房产外观不错,社区环境也很好,但这并不代表内部也没问题。需要邀请专家来确定空调是否完好,电线是否安全,屋顶是否坚固、排水有没有问题、房屋是否受潮、烧水壶是否损坏等等。这些问题一旦忽视,日后需要花费大量资金来修复。

这些检验安排起来十分方便,且价格不贵,250~300美元。只有预定之后才能进行检验,检验必须在押金期之内完成。

## 6、找一个好的房产经理

房产经理一般有两个作用:让业主满意和让租客满意。为此需要做大量工作,十分不易。能经年妥善管理投资和租客的房产经理是十分难得的。增加租客或延长租期都要多收费,所以在计算成本的时候要把这些算进去。房产经理公司能力越强,租客满

意度就越高,租期也就越长。而租客流动过快会消耗过多成本。

## 7、尊重租客,但是要严格要求

最好的业主要让租客满意,防患于未然。如果租客一直很合作,他有要求的话业主要有回应,这样便于解决问题。如果租客要求修缮房屋,请不要拒绝或拖延,否则将费时费力。要准备好这笔修缮的费用,记录好所有的花销。不纵容租客拖延交租。从第一天起就严格要求租客按时交租,如果租客不守租房合约,就毫不留情赶走他。

## 8、尽量选择最佳房产

在社区环境优美、房产价位适中的情况下,尽量选择最佳的房产。如果高层的二卧公寓附送面积或带大阳台,那么就要选这样的。如果之前的业主为地板和厨房花费了很多,那么卖家开出的额外费用低于之前投入的前提下,买家可以接受。如果社区有湖,选临湖的房产。如果社区有大型设施(泳池、网球场、烧烤区)而且只比一般社区贵一点的话,选设施好的社区。

## 9、避免“太好”的交易

如果交易“太划算”,那一定不能上当。有可能这真是笔好买卖,而你恰好又是第一个发现的人,但是可能性太小了。

更多情况下,别人早就发现这笔好买卖了,但留到现在还没卖出去肯定也是有原因的。

## 10、一直掌握房产状况

有时人们买下房产、租出去以后就不闻不问了,但是后来会发现很多问题。应该时刻关注,一旦有问题就立刻解决。随时关注有关自己房产的资金流动,每个月都要更新文件记录,确保每年都交税单。

# 人民币在美国买房该如何操作

在美国买房,由于没有限购政策,美国的房地产不仅是永久产权,而且出租的租金以美元计算,收益率很高,随着人民币的贬值,越来越多的家庭,从资产保值升值,获得租金收益的角度考虑,到美国买房。

从前虽然国际汇款有限制,但是汇款还比较容易,所以很多人把钱转出来在美国买房。

## 曾经的方法:

最简单也最常见的方式是把人民币转给多个亲友,让他们每人换5万美元,再转给自己。假设要换100万美元,那么20个亲友帮忙就搞定了。

## 当下情况:

首先,现在每人每日有1万美元的额度限制,因此用过去的方法,如果不进行申报,想要换出5万美元,就需要比较长的周期,甚至亲友换好了5万美元,由于新规禁止5个以上不同的人在短时间内向同一个人或机构汇款,那么每个海外的账号只能接受不到25万美元的汇款。

随着外汇管制越来越严厉,很多城市对兑换美金都设置了不同的限制,既然钱出不去,那么现在又流行起了新方法-人民币支

付。

据加州房地产经纪人介绍,很多有意在美国购置房产的中国客户苦于目前中国严格的外汇限制,资金在国内转不出来。现有一些有意在美国买房置业的中国买主会通过房地产经纪人,寻求一些与中国有关联或在中国有生意的美国华人房产卖主,通过卖主同意双方协商,选择可以在中国内地支付部分财产价值的人民币汇率,以省去转汇麻烦。例如,在美国购置房产200万美元成交,同意50%人民币支付,意味着其中100万美金可以在中国内地以人民币支付。

房地产经纪人表示,这仅在中国大陆背景的华人之间的财产交易。屋主是与中国有密切往来的华人;其次,屋主同意交换人民币支付财产。而且,仅限于现金交易,不可以贷款。

从税务角度来看,尔湾华裔律师兼税务会计师童志敏(Derek Tung)表示,只要汇总相关税务,单纯从法律角度看,这种看不出有违法成分。

律师表示:据他了解,在美国,商品买卖都是自由的,几乎绝大部分的生意买卖都可以现金交易。从法律上看,这种做法也看不



出有违法的成分。

在交易过程中,美国的财产过户交易大部分都经过第三方公证公司托管,不经过 ESCROW 公司交易,会带来可能的风险,包括发生纠纷的可能机会增加。为此,美国的第三方公证公司顺势推出了人民币的过户

公证服务,但是公证公司表示:虽然可以人民币交易过户服务,但是支付的买房费用不能全部是人民币,需要大约5%-20%不等的金额支付美元,剩余的费用可以用人民币支付,这样才能顺利的过户交易。

# 南加州房价上涨15%,再创历史新高



据房地产资讯公司 DQ News/CoreLogic 在3月23日发布的最新数据显示,上个月南加州房价中值达到619,750美元,这已经是连续7个月实现两位数涨幅。

最新的房价报告显示,在连续7个月的上涨后,南加州房价在今年二月份达到历史最高水平。南加州住宅的房价中值(即销售金额的中间点)达到了创纪录的619,750美元,打破了去年9月份创下的61万亿美元的纪录,房价中值与去年2月相比上涨了14.8%,涨幅近80,000美元。橙县、河滨县、圣贝纳迪诺县和圣地亚哥县的房价中值也都创下了历史新高。

据 DQ News/CoreLogic 数据显示,2月份房产成交量也呈现两位数的增长,上月成交量为18,344套,同比增长17.6%,这是自2006年以来2月份的最高销量。较低的抵押贷款利率提升了购买力,也引发了激烈的竞价战,推高了房价。同时,待售房屋数量也降至16年来的最低水平。

过去三个月以来,30年期固定利率抵押贷款的平均利率为2.74%,而去年同期为3.60%。因此,尽管房价中值在过去一年上

涨了近15%,但对于首付20%的购房者来说,每月还贷金额仅上涨2.9%,从1965美元涨到了2,022美元。不过,抵押贷款利率最近略有反弹,上周最高升至3.09%。有民众认为这可能会使购房热情降温,使得房价涨幅在一定程度上放缓。

二手房和共有公寓(condo)的房价中值同样创下了历史新高。在南加州,二手房的房价中值达到66万美元,共有公寓的房价中值达到52万美元。在橙县,二手房的房价中值上月更是突破90万美元大关,达到91万美元。洛杉矶和橙县的共有公寓价格都接近60万美元,洛杉矶的共有公寓价格中值为57.5万美元,而橙县的共有公寓价格中值升至59.5万美元。

其中房价涨幅最大的是内陆帝国(Inland Empire),该地区房产的销量涨幅也位居前列。此外,圣伯纳迪诺县房价中值上涨17.7%,达到创纪录的41.2万美元,河滨县房

价中值上涨16.5%,达到创纪录的46.5万美元。

以下是今年2月份各县房价中值和销售总量一览:

- 洛杉矶县: 708,500美元, 上涨14.3%。销售总量5667栋,增长19.1%。
- 橙县: 82万美元(创历史新高), 上涨9.6%。销售总额2,725栋,增长13%。
- 河滨县: 46.5万美元(创历史新高), 上涨16.5%。销售总额3445栋,增长18.3%。
- 圣贝纳迪诺县: 412,000美元(创历史新高), 上涨17.7%。销售总额2,451栋,增长21.5%。
- 圣地亚哥县: 672,750美元(创历史新高), 上涨14.6%。销售总额3231栋,增长13.8%。
- 文图拉县: 65万美元, 增长13.0%。销售总额为825栋,增长23.9%。